



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**DEVELOPERSKÝ PROJEKT VÝSTAVBY BYTOVÉHO
DOMU V PRAZE**

A DEVELOPER'S PROJECT FOR THE CONSTRUCTION OF A BLOCK OF FLATS IN PRAGUE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Roman Karásek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Roman Karásek**
Studijní program: **Soudní inženýrství**
Studijní obor: **Realitní inženýrství**
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: **2017/18**
Ústav/odbor: **Ústav soudního inženýrství**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Developerský projekt výstavby bytového domu v Praze

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat developerský projekt, který obecně popíše, a provede analýzu konkrétního developerského projektu v Praze. Student uvede činnosti a rizika v jednotlivých fázích vybraného projektu. Dále navrhne postup realizace konkrétního developerského projektu včetně vypracování studie proveditelnosti.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vypracovat návrh realizace vybraného developerského projektu v Praze a specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po jeho dokončení.

Seznam literatury:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování, 2. přepr. vydání Praha, Ekopress, 2006, ISBN 80-86929-01-9.

ACHOUR, G. et al. Financování developerských projektů. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2008, 69s.

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá developerským projektem v Praze s názvem Obytný soubor Zeleného Města a analýzou developerského trhu v Praze. V diplomové práci jsou popsány jednotlivé fáze developerského projektu, souhrnná SWOT analýza pro výstavbu, způsob financování projektu a plán řízení rizik. Analýza developerských projektů je zaměřena na vývoj nabídky, poptávky, vývoj cen nových bytů v závislosti na finanční dostupnosti a lokalitě, kde ceny bytů porovnávám s mým řešeným bytovým domem.

Abstract

This diploma thesis deals with a development project in Prague the name Residential Complex of the Green Town and development market analysis in Prague. The diploma thesis describes individual phases of the development project, summary SWOT analysis for construction, method of project financing and risk management plan. The analysis of development projects is focused on the development of supply, demand, the development of new flats depending on the financial availability and location, where the prices of flats are compared with my resolved apartment building.

Klíčová slova

Developer, developerský projekt, bytový dům, SWOT analýza, fáze developerského projektu, studie proveditelnosti, rizika, analýza trhu, poptávka, nabídka

Keywords

Developer, development project, apartment house, SWOT analysis, phase of the development market, feasibility study, risks, demand, supply, market analysis.

Bibliografická citace

KARÁSEK, R. *Developerský projekt výstavby bytového domu v Praze*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 95 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2018

.....

Roman Karásek

Poděkování

Děkuji mojí vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za cenné rady při zpracování diplomové práce. Dále bych rád poděkoval mojí přítelkyni a rodině za jejich podporu. Děkuji také developerské firmě Daramis, za poskytnutí údajů pro tuto práci.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	12
3	CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	14
3.1	Fáze developerských projektů	16
3.2	Vybrané činnosti ve výstavbě	25
3.3	Účastníci developerského projektu	26
3.4	Druhy developmentu	33
3.4.1	Tradiční development	33
3.4.2	Flexibilní development	35
3.5	Rizika developerských projektů	36
3.5.1	Rizika bankovní instituce	36
3.5.2	Rizika klienta	36
3.5.3	Plán řízení rizik	37
4	FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	38
4.1	Způsoby financování	39
4.2	Prodej developerského projektu	40
4.3	Splatnost developerských úvěrů	40
4.4	Podmínky čerpání úvěrů	42
5	STUDIE PROVEDITELNOSTI	42
5.1	Obsah studie proveditelnosti	43
6	DEVELOPERSKÝ PROJEKT V PRAZE – OBYTNÝ SOUBOR ZELENÉ MĚSTO	47
6.1	Identifikační údaje Zeleného Města	47
6.1.1	Údaje o stavbě	47
6.1.2	Údaje o stavebníkovi (objednatel stavby)	47
6.1.3	Údaje o zhotoviteli (generální dodavatel)	47
6.1.4	Údaje o zpracovateli dokumentace (generální projektant)	47
6.2	Investor developerského projektu	48
6.3	Generální dodavatel projektu	48
6.4	Přípravná fáze developerského projektu	49
6.5	Charakteristika stavby	50
6.6	Údaje o území	51
6.6.1	Rozsah řešeného území	55
6.6.2	Údaje o ochraně území podle právních předpisů	56
6.6.3	Údaje o odtokových poměrech	56

6.6.4	Údaje o souhlasu s územně plánovací dokumentací.....	56
6.6.5	Údaje o souhlasu s územním rozhodnutím	56
6.6.6	Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území.....	56
6.6.7	Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů	57
6.6.8	Seznam souvisejících a podmiňujících investic	57
6.6.9	Seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle kat. nemovitostí) ...	57
6.7	Údaje o projektu.....	58
6.7.1	Členění stavby na objekty.....	58
6.7.2	Technické požadavky na stavbu a bezbariérové užívání	60
6.7.3	Navrhované kapacity stavby a bilance	60
6.7.4	Základní předpoklady výstavby	61
6.7.5	Věcné a časové vazby stavby v návaznosti na jeho financování	61
6.8	Řešený bytový dům	62
6.8.1	Orientační náklady stavby	63
6.8.2	Celkový popis stavby	63
6.8.3	Dopravní řešení	68
6.8.4	Řešení vegetace a terénní úpravy	68
6.8.5	Popis vlivů na životní prostředí a jeho ochrana.....	69
6.8.6	Ochrana obyvatelstva.....	70
6.9	Souhrnná SWOT analýza pro výstavbu Zelené města	70
6.10	Financování developerského projektu	72
6.10.1	Plánované projektové náklady + zisk.....	73
6.11	Harmonogram projektu.....	75
6.12	Rizika developerského projektu	75
7	ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V PRAZE.....	76
7.1	Vývoj nabídky po novém bydlení	76
7.2	Vývoj poptávky po novém bydlení	78
7.3	Vývoj počtu developerských projektů	79
7.4	Vývoj cen nových bytů.....	80
7.4.1	Vývoj nabídkových cen nových bytů a finanční dostupnost nového bydlení.....	81
7.4.2	Cena nových volných bytů v závislosti na lokalitě v Praze	82
7.5	Budoucí developerské projekty připravené k výstavbě	84
ZÁVĚR		85
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....		87

1 ÚVOD

Trh s bydlením je obecně považován za velice specifický a bydlení je vlastně složenou komoditou tohoto trhu, kterou ovlivňuje mnoho faktorů. Trh bydlení je nedílnou součástí všech národních ekonomik na celém světě, jak nám ukázala světová hospodářská krize, která byla zapříčiněna uzavíráním úvěrů na bydlení s lidmi, kteří měli malou pravděpodobnost dostát svým závazkům. Samostatný trh s bydlením nebyl prvotní příčinou hospodářské krize, problém byl dlouhodobější, ale ukázal na velikou provázanost trhu s bydlením s trhy národních ekonomik po celém světě. Na trhu s bydlením jen vyvstaly problémy, které nejsou dlouhodobě udržitelné v rámci celosvětové ekonomiky.

Úkazem dnešní doby je relativně nový druh podnikání související s trhem nemovitostí a tou je developerská činnost. Jedná se o realizaci určitého podnikatelského záměru, jehož předmětem může být výstavba administrativních budov, komerčních center, sportovišť, ale také rodinných domů, bytů, anebo jen stavebních pozemků s inženýrskými sítěmi. Celý podnikatelský záměr je zakončen pronájmem nebo prodejem vybudované či rekonstruované nemovitosti. Současný boom těchto developerských projektů představuje výrazný přínos pro celou národní ekonomiku. Zvolené téma diplomové práce s názvem „*Developerský projekt výstavby bytového domu v Praze*“ se zaměřuje právě na rezidenční trh v Praze, který je v České republice jedinečný a atraktivní pro většinu developerských společností, protože se zde střetává největší nabídka s největší poptávkou po novém bydlení, nejvyššími cenami bydlení a také s klienty s největší kupní silou. V rámci hlavního úkolu diplomové práce je potřeba uvést činnosti a rizika v jednotlivých fázích projektu včetně vypracování studie proveditelnosti, která je nezbytnou součástí pro každý úspěšný developerský projekt. Dále bude navržen postup realizace a postup realizace konkrétního developerského projektu.

Hlavním cílem diplomové práce je vypracovat návrh realizace vybraného developerského projektu v Praze a specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po jeho dokončení. Dále se budu zabývat způsoby souhrnnou SWOT analýzou, jak probíhalo financování, možná rizika před a během samotné realizace projektu. Dále se diplomová práce bude zabývat analýzou developerských projektů v Praze, konkrétně pak průměrné ceny za bydlení v porovnání s řešeným projektem. Pro potřeby diplomové práce jsou použity podklady od developerské firmy Daramis jakožto hlavního investora. Projekt byl realizován v roce 2017. Jedná se o rezidenční projekt, ve kterém se vyskytují bytové jednotky a garážové stání.

2 PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

V tomto přehledu budou shrnuty základní pojmy, které jsou nezbytně nutné a podstatné pro celou diplomovou práci, protože se používají od přípravy až po realizaci stavebního díla. S developerským projektem jsou spojeny celé řady pojmů, které jsou následně vysvětleny.

Projekt

Začal bych slovem projekt, protože je počátečním bodem pro jakoukoliv investici. Význam slova projekt je nutné však chápat širěji, návrh, plán a komplexní vyřešení zamýšleného úkolu i vypracování jeho náležitosti. Projekt je cílevědomý návrh na uskutečnění inovace v daných termínech zahájení a ukončení. Úkol, který má definovaný začátek a konec a vyžaduje nasazení jednoho nebo více spojených, vzájemně na sobě závislých, omezených zdrojů, které musejí být využity, aby bylo dosaženo stanoveného cíle.

Z definice projektu vyplývá, že každý projekt je charakterizován svým cílem, je časově omezen a má stanovený limit pro čerpání zdrojů na realizaci. Tyto tři charakteristiky definují prostor, v němž se vytváří výsledek projektu. U developerského projektu může být výsledkem nově vzniklá nemovitost, připravená k prodeji nebo pronájmu. Celý systém musí být ve všech fázích projektu udržován v rovnováze. [7]



Obr. 1: Základny projektového managementu [Zdroj: Alena Svozilová]

Projektový management

Dalším významným bodem, který se vztahuje k celkové realizaci projektu je projektový management. *Pojem management byl převzat z angličtiny a znamená vedení, správu, řízení. Management obecně pak lze definovat jako proces řízení zabývající se koordinací zdrojů za účelem dosažení stanoveného cíle, přičemž teorie managementu zahrnuje čtyři hlavní manažerské činnosti: [7]*

- Plánování
- Organizování
- Vedení lidí
- Kontrolování

Developerská činnost

Developerská činnost slouží k zajištění realizace investičního záměru, poskytuje organizační kapacity, zajišťuje kapitál pro výstavbu. *Provedení developerské činnosti je vyhledávání vhodných pozemků, zajištění vlastnictví pozemku, zajištění stavebního povolení, zabezpečení finančního krytí investice, zabezpečení realizace a předání vlastníkově (kupující) do užívání. [10]*

Developer

Developer je podnikatel (fyzická nebo právnická osoba), která zabezpečuje rozvoj určitého území (developmentu) plánování změny. Zhodnocuje pozemky nebo stávající stavby s úmyslem docílit zisk. Ten získává z budoucího prodeje stavby uživatelům nebo z pronájmu stavby nájemcům. Developer je hlavním organizátorem výstavby, vlastní stavbu připravuje, organizuje a řídí a organizuje její prodej či pronájem. Developer svou činností zabezpečuje stavební projekt pro zákazníky. Postupně zabezpečuje realizaci projektu, kolaudaci stavby a předání díla konečným uživatelům.

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Obytná budova o více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem z veřejné komunikace. [8]

Bytová jednotka

Jednotka zahrnuje nejen byt či nebytový prostor, ale i podíl na společných částech domu a pozemku, tedy jedná se o celek skládající se z více částí vzájemně spojených a neoddělitelných. Jednotka je věc nemovitá. K užívání společně s domem mohou sloužit i samostatné pozemky, zařízení, vedlejší stavby na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí apod. [17]

Parcela

Z hlediska právního vymezení pozemků je parcela. Jedná se o pozemek, který je geometricky i polohově určen. Parcely jsou zobrazeny v katastrální mapě a jsou označeny parcelním číslem. Jelikož jsou její hranice přesně určeny geometrickým zaměřením a údaje jsou vždy vepsány do katastru nemovitostí, jedná se o nej přesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek. [17]

Stavební pozemek

Pozemek, popřípadě jeho část, je vymezený a určený k umístění stavby pomocí územního rozhodnutí (územním plánem) nebo regulačním plánem. [8]

Stavebník

Osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti. Stavebníkem se rozumí také investor a objednatel stavby. [8]

Zhotovitel

Pro zajištění výstavby projektová společnost (objednatel) zpravidla uzavírá smlouvu o dílo s generálním dodavatelem stavebních prací (zhotovitel), který zajišťuje komplexní výstavbu. V některých případech může projektová společnost uzavírat smlouvy přímo s jednotlivými zhotoviteli (tzv. subdodávky). Cena díla bývá stanovena jako cena pevná anebo jako maximální garantovaná cena, zhotovitel proto často nese rizika spojená s výstavbou. Cena díla bývá dodavateli placena postupně, podle postupu prací na základě dílčích faktur. *Z každé faktury mu je zadrženo určité procento fakturované částky (obvykle ve výši 5-10 %), které slouží investorovi jako zádržné a bývá zhotoviteli vyplaceno až po dokončení díla a odstranění všech vad a nedodělků. [3]*

3 CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Stavby, které vznikají realizací developerských projektů, mohou být komerční, zábavné prostory nebo administrativní centra apod. Často se developer řídí tržním prostředím a nestaví na zakázku pro konkrétního zákazníka, *ale tzv. spekulativně, tedy snaží se využít aktuální poptávky na trhu a nedostatku vhodné nabídky pro konkrétní zájemce.*

Cílem výstavby developerských společností je vygenerovat zisk plynoucí z developerského projektu. Jedná se většinou o podnikatelský záměr, jehož účelem je výstavba nemovitosti z oblasti rezidenčního trhu (bytové domy, rodinné domy), výstavby hal a skladů, komerčních ploch a kanceláří, hotelů a dalších za účelem prodeje či pronájmu. Tímto termínem lze označit také projekt, který se skládá z koupi již existující nemovitosti a následné modernizaci či rekonstrukci s cílem prodeje nebo pronájmu. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob. [10]

Developerské projekty patří do oblasti projektového financování (project finance). Pro účely popisu metodiky ocenění budeme za developerské projekty považovat záměry s následujícími charakteristikami. Developer je investorem projektu, nikoli však finálním uživatelem. Všechny developerské projekty procházejí třemi prodejními fázemi, které jsem rozdělil následovně:

- Předprodej probíhá, když je projekt teprve na papíře.
- Následuje prodej bytů během výstavby, kdy už novostavba pomalu roste
- Nakonec následuje i doprodej posledních bytů, které ještě nemají majitele, přesto že už bylo dávno zkolaudováno

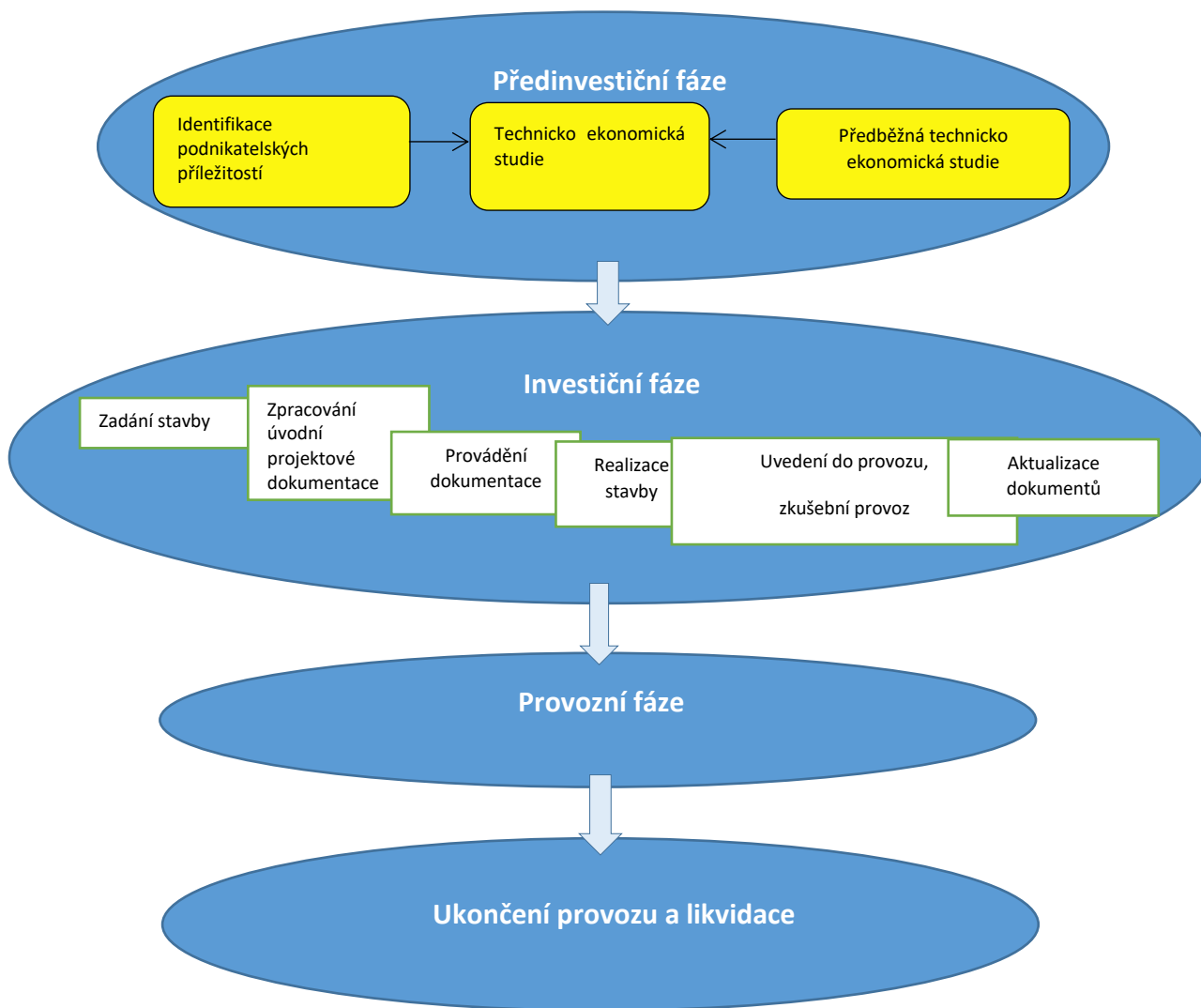
Každá fáze má pro kupujícího výhody i nevýhody:

- V 1. fázi předprodeje bytu je velkou výhodou především široký výběr – pokud má kupující zájem o nejlepší byty z projektu. Čím později se kupující k developerskému projektu dostane, tím je nabídka menší. Další velká výhoda je kupní cena bytů, která bývá v předprodeji obvykle nižší, zaváděcí. Developeri mají zájem na tom, aby se bytů v předprodeji prodalo co nejvíc. Jako hlavní nevýhoda předprodeje patří čekání na bydlení (obvykle zhruba osmnáct měsíců nebo 2 roky). Jako další výhoda koupě bytu v předprodeji je, že kupující zaplatí při podpisu rezervační smlouvy rezervační poplatek a dál se postupuje podle splátkového kalendáře, na kterém se kupující dohodne s developerem. Kupní cena se tedy splácí v několika krocích, což může znamenat velkou výhodu, pokud má kupující nějaké vlastní zdroje.
- Ve 2. fázi je výhodou, že v předprodeji developer dokázal prodat potřebných 30 % a získal tedy potřebné financování i stavební povolení. Kupující má jistotu, že všechny úvodní kroky dobře dopadly a že se staví. Nevýhodou v tomto případě může být finanční. Kupující proměškal fázi zaváděcích slev a bude muset za byt zaplatit často rovnou plnou kupní cenu.
- Ve 3. fázi se jedná o nemovitost, která je postavena a je zapsána v katastru.

Finální uživatel má zájem vlastnit výsledný projekt, buď jako výslednou nemovitost nebo společnost, která tuto nemovitost vlastní, nebo jej užívat formou pronájmu. Developerská společnost podstupuje rizika spojená se vznikem a realizací záměru. Výstavbu většinou sama neprovádí, vlastní realizaci zadává zhotoviteli (stavební společnost). Vedle zhotovitele se na celém projektu podílí celá řada dalších osob, zejména architekti, projektanti, právníci, finanční

institute, stavbyvedoucí, technický dozor investora a další poradci a projektoví manažeři. Developerský projekt je souhrnem mnoha ekonomických a technických prvků.

Jednotlivé fáze, kterými developerský projekt prochází se snažím schematicky vysvětlit na obrázku:



Obr. 2: Fáze developerského projektu [Zdroj: Vlastní zpracování]

3.1 FÁZE DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Příprava a realizace podnikatelských projektů je základní formou naplňování zvolené podnikatelské strategie firmy. Kvalitní příprava těchto projektů je přitom jedním z primárních předpokladů dosažení podnikatelského úspěchu v náročných podmínkách tržní ekonomiky. Je zřejmé, že dosáhnout žádoucí kvality přípravy podnikatelského projektu není snadné, protože

tato příprava zahrnuje činnosti vysoce náročné jak na potřebné znalosti, tak i na vynaložený čas.

Developerský projekt je komplexní činnost, kterou lze rozdělit na čtyři fáze: [1]

1. Předinvestiční fáze
2. Investiční fáze
3. Provozní fáze
4. Ukončení provozu a likvidace

Každá z těchto fází je důležitá z hlediska úspěšnosti developerského záměru. Přesto je potřeba věnovat zvýšenou pozornost předinvestiční fázi, protože úspěch či neúspěch daného projektu bude ve značné míře záviset na informacích a poznatcích marketingového, technicko – technologické, finanční a ekonomické povahy, které se získali v rámci zpracování feasibility study (technicko – ekonomické studie) projektu.

Fáze developerských projektů lze rozdělit i do tří fází:

1. Přípravná fáze
2. Realizační fáze
3. Závěrečná fáze

Předinvestiční fáze

Předinvestiční příprava je pro úspěch projektu klíčová. U developerského projektu je cílem především nalezení vhodné lokality, navrhnutí technického řešení a vhodné varianty, která bude vybrána společně se zákazníkem, v případě zakázkového zadání projektu, nebo bude vhodná pro potenciálního zákazníka z řad obyvatelstva u rezidenční a bytové výstavby, případně u průmyslové a obchodní výstavby z řad právnických osob. Je třeba získat přesné informace o trhu, o konkurenci v lokalitě a o co nejpřesnější předpověď vývoje trhu, ačkoliv se to v dnešní turbulentní době může jevit obtížně. V rámci přípravy větších projektů by měla předinvestiční příprava zahrnovat tyto 3 části: [3]

1. Identifikace podnikatelských příležitostí (opportunity studies)
2. Předběžnou technicko – ekonomickou studii (pre-feasibility studies)
3. Prováděcí technicko – ekonomickou studii (feasibility study)

V první fázi se jedná především o analýzu tržních příležitostí a rizik. Je rovněž třeba vybrat vhodnou lokalitu pro výstavbu, což je nejdůležitější kritérium. U rezidenčních projektů je důležité sledovat také počet obyvatel, věkovou strukturu, procento zaměstnanosti, průměrnou

mzdu, vývoj konkurence v oblasti a počet plánovaných či rozestavěných projektů, vývoj poptávky v oblasti, úrokové sazby u hypotečních úvěrů či projektového financování. U komerčních projektů jsou kromě lokality sledována i následující kritéria: vývoj nájemních sazeb, obsazenost, výnos (yield) při prodeji a zájem dlouhodobých investorů. Na závěr by mělo následovat hrubé vyhodnocení projektů, které umožní vybrat projekty vhodné a ty nevhodné zamítnout.

Následuje fáze předběžné technicko-ekonomické studie (prefeasibility study), jenž se zpracovává pouze u nákladných a rozsáhlých projektů. Cíl je stejný jako u identifikace podnikatelských příležitostí s tím rozdílem, že studie není tak podrobná a analýza není tak hloubková. Posuzované varianty by se měly týkat těchto bodů projektu:

- Strategie firmy a rozsah projektu
- Marketingová strategie
- Lokalita projektu
- Technologický proces a výrobní zařízení
- Pracovníci a mzdové náklady
- Organizační uspořádání
- Plán realizace projektu a jeho rozpočet

Prováděcí studie by již měla poskytovat přesnější informace o všech významným informacích potřebných pro rozhodnutí jak z oblasti technické, tak i z oblasti finanční, obchodní a ekonomické. Za důležité lze považovat i postoj místních obyvatel a občanských sdružení, stanovisko orgánů státní správy (např. stavební úřad prvního stupně dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, odbor památkové péče, soulad s územním plánem či případně stanovisko pro změnu územního rozhodnutí, vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Kvalitní zpracování studie je proces náročný, vyžadující velké množství informací, komplexní odborné posouzení z oblastí stavebnictví a ekonomiky, a dále i odhad budoucího vývoje.

Zpracování technicko – ekonomická studie projektu bývá často základním podkladem pro hodnocení projektu různými investičními a finančními institucemi, které by se mohly podílet na financování. Často však není předmětem posuzování pouze vlastní developerských projekt, ale hodnotí se také finanční zdraví firmy (generální dodavatel), která hodlá projekt realizovat. Výsledky tohoto posouzení včetně hodnocení projektu z hlediska technických, komerčních, tržních, manažerských, organizačních, ekonomických a finančních kritérií a aspektů jsou pak shrnuty do písemné hodnotící zprávy (appraisal report).

Investiční fáze

Zpracování potřebných projektů stavby, získání stavebního povolení a následně uzavření odpovídající smlouvy s dodavatelem. Projektová dokumentace může být zajištěna buď externě, nebo v režii developerské společnosti, jejíž součástí je předběžná projektová dokumentace potřebná k územnímu rozhodnutí, dále projektová dokumentace pro stavební povolení a pro dodavatele stavby, jež je podrobnější než součásti předchozí. Dodavatel stavby bývá většinou stavební firma, ale může se jednat i o sesterskou společnost v rámci skupiny, případně o samotného developera. S dodavatelem stavby bývá obvykle uzavřena smlouva o dílo. [30]

Mezi povinné součásti projektové dokumentace dle stavebního zákona patří informace z geologického průzkumu, o urbanistickém a technickém řešení stavby, o zastavěných plochách včetně stavebních výkresů. Měl by zde být rovněž zahrnut i souhrnný rozpočet stavby a plán financování.

Cílem souhrnného rozpočtu stavby je zachytit celkové náklady na stavbu, jejichž vynaložení je očekáváno během jednotlivých fází projektování a výstavby. Struktura rozpočtu je závislá na charakteru stavby, ale obvykle se skládá z ceny pozemku a nákladů na pořízení stavby. Cena pozemku je podle přímo závislá na lokalitě, celkové výměře, způsobu využití a územně-technických podmínkách jako je stupeň územního plánování, míra využití, tvar pozemku, inženýrské sítě a zátěž z minulosti, zejména ekologická.

Investiční fáze probíhá v těchto etapách: [30]

1. Zpracování zadání stavby
2. Zpracování úvodní projektové dokumentace včetně EIA (životní prostředí)
3. Zpracování realizační projektové dokumentace
4. Realizace výstavby
5. Předání díla
6. Uvedení do provozu
7. Zkušební provoz
8. Zpracování dokumentace skutečného provedení (aktualizace dokumentů)

Jednotlivé investiční fáze jsou následně popsány a vysvětleny.

1. Zadání stavby

Zadání stavby je základem pro výběrová řízení na výběr generálního dodavatele stavby. V rámci zadání stavby musí být specifikovány všechny základní parametry projektu, jeho požadavky na použité materiály, licence, standardy provedení, technologie atd. Čím vyšší bude kvalita a komplexnost zadávací dokumentace, tím kvalitnější a přesnější budou nabídky od potenciální zájemců o realizaci z řad generálních dodavatelů.

Zadání stavby obsahuje tyto informace:

- technické požadavky na projekt,
- předběžný výběr technických a technologických řešení,
- požadavky na kvalitu, ev. popis standardů,
- výsledky předběžného geologického průzkumu,
- popis klimatických a jiných v lokalitě významných podmínek
- požadavky na použití speciálních surovin, materiálů
- předběžný plán výstavby
- odhad nákladů (s přesností $\pm 20\text{--}30\%$ pro základní jednotku, $\pm 30\text{--}50\%$ pro další vyvolané náklady)

2. Úvodní projektová dokumentace

Ze zpracování zadání stavby vyplynou podklady pro zpracování úvodní projektové dokumentace. Úvodní projektová dokumentace poskytuje všechny požadované informace, které umožňují pokračovat v detailním rozpracování projektu do stupně realizační dokumentace. Úvodní projektová dokumentace obsahuje tyto dvě složky:

- Dokumentaci pro územní rozhodnutí s rozšířenou technologickou částí
- Dokumentaci pro stavební povolení s rozšířenou technologickou částí

Úvodní projektová dokumentace rozpracuje projekt do takové podrobnosti, která vyhoví požadavkům pro územní řízení a následně pro získání stavebního povolení. Účastníci územního řízení jsou žadatel (developer), obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník pozemku nebo stavby a osoby jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům na nich může být územní rozhodnutí přímo dotčeno.

Zároveň tato dokumentace umožní zpřesnění odhadu nákladů na realizaci, a to na přesnost cca $\pm 10\%$ u základní jednotky a $\pm 30\%$ u vyvolaných dalších nákladů.

3. Prováděcí dokumentace

Prováděcí dokumentace se zpracovává v takové podrobnosti, která umožňuje vlastní realizaci stavebního záměru. Mimo detailnějšího rozpracování výkresové části obsahuje i statické a jiné inženýrské výpočty, návrhy technologických řešení, rozpracovává podstatné detaily. V neposlední řadě tato řeší specifické požadavky na založení stavby, energetickou bilanci objektu, návrh otopné soustavy, návrh klimatizace a vzduchotechniky, požadavky na systémy EZS (elektronické zabezpečovací systémy), MaR (systémy měření a regulace).

4. Realizace výstavby

Realizací výstavby investor obvykle pověří odbornou stavební firmu, která pro něj „na klíč“ zajistí realizaci celého stavebního záměru v roli generálního dodavatele stavby. Realizace stavby prostřednictvím generálního dodavatele je pro investora velmi výhodná, a to z mnoha důvodů, např.:

- snadná komunikace – Partnerem je pro něj jedna firma.
- jasná odpovědnost za kvalitu díla – Generální dodavatel odpovídá i za práce provedené subdodavateli.
- úspora personálních nákladů – Pokud by se investor rozhodl realizovat stavební záměr ve vlastní režii, musel by najímat celou řadu odborníků, kteří by dokázali provádět přípravu stavby, výběrová řízení, navrhovat technologická řešení, řídit a koordinovat práce na staveništi, zajišťovat dozor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci atd. Naproti tomuto generální dodavatel disponuje prověřeným a sehraným týmem odborníků, kteří tak pro investora budou schopni zajistit celou realizaci díla.,
- přenos rizika – Odborná stavební firma na sebe bere riziko, že stavba bude realizována dle platných předpisů a norem.
- jistota včasného dokončení – Vhodně upravenými partiemi smlouvy o dílo může investor dosáhnout dokončení díla v požadovaném termínu.
- jistota pevné ceny – Pokud je dokumentace poskytovaná pro nabídkové řízení vedoucí k výběru generálního dodavatele v dostatečné kvalitě a podrobnosti, potom je možné jednat o tzv. paušální, pevné ceně za kompletní dodávku díla na klíč.

Samozřejmě má výstavba prostřednictvím generálního dodavatele i svá rizika. Za největší riziko je potom chybný výběr generálního dodavatele. Při výběrovém řízení je proto třeba klást důraz nejenom na nabídnutou cenu, ale i na referenční stavby zájemce, jeho finanční stabilitu, prověřit jeho pojištění, nechat i představit realizační projektový tým, prověřit reálnost nabízeného termínu dokončení, věnovat čas diskusi nad navrhovanou smlouvou o dílo, zjistit informace o případných plánovaných subdodavatelských firmách atd.

Investor musí být schopen jasně definovat své požadavky a dokázat si zajistit jejich splnění prostřednictvím smlouvy o dílo. Příprava takové smlouvy o dílo je velmi časově náročná, vyžaduje zkušenosti celého vyjednávacího týmu a perfektní podklady. Jenom v takovém případě je možné uzavřít smlouvu, která zajistí včasnou, bezchybnou a kvalitní realizaci celého díla.

I přes to, že investor pověří výstavbou zhotovitele (generální dodavatel), má během výstavby určité povinnosti. Jedná se především i činnost technického dozoru investora:

- provádění fotodokumentace stavby
- účast na kontrolních dnech
- seznámení se s poklady, podle kterých se připravuje realizace stavby, zejména s projektem, s obsahem smluv (mezi dodavatel a investorem) a s obsahem stavebního povolení (ohlášení)
- předání staveniště generálnímu zhotoviteli a provádění zápisů do stavebního deníku
- sledování dodržování zadávacích podmínek realizace (projektová dokumentace, časový harmonogram apod.)
- technická pomoc při nově vzniklých situacích na stavbě
- účast na odevzdání a převzetí stavby nebo její části
- zastupování investora na základě zmocnění při stavebním nebo kolaudačním řízení a spolupráce při závěrečné prohlídce stavby stavebním úřadům
- kontrola odstraňování vad

5. Předání díla, uvedení do provozu a zkušební provoz

V této fázi se dokončené dílo testuje a předává investorovi pro běžný provoz. Cílem je zkontrolovat a zajistit, že byly dodrženy všechny podmínky projektové dokumentace, že je stavba postavena v souladu s platnou legislativou, že jsou splněny všechny bezpečnostní požadavky.

V rámci tohoto testování probíhají nejružnější zkoušky:

- Havarijní (požární) cvičení
- Závěrečné zkoušky
- Zkoušky těsnosti (zátopové zkoušky)
- Příprava k provozu
- Finální testy zařízení

Úspěšným vyústěním této fáze je pak předání díla vlastníkovi od zhotovitele.

6. Aktualizace dokumentace a systémů

Jedná se o velmi významný krok, v rámci, kterého se zachycuje skutečně realizovaný stav díla. V jeho rámci se vypracovává dokumentace skutečného provedení stavby, vypracovávají se provozní řády, havarijní scénáře, plány údržby atd. Tyto dokumenty jsou pak velmi podstatné po celou dobu užívání stavby.

Aktualizace především zahrnuje:

- Přípravu konečné podoby všech nových dokumentů (manuály, výkazy, instrukce, výkresy)
- Aktualizace existující dokumentace, kterou ovlivnil nový projekt

Provozní fáze

V provozní fázi zajišťuje investor buď vlastními silami, nebo prostřednictvím najaté specializované firmy (facility manažera) řádný provoz a údržbu objektu. [6]

Facility manažer jsou řídicí pracovníci v rámci příslušné organizační struktury FM firmy, kteří se zabývají řízením podpůrných činností. Odpovídá za plnění takových úkolů z oblasti podpůrných činností, které vyžadují řízení dalších zaměstnanců organizace. Primárním úkolem Facility manažera je optimálně vyladit vazbu mezi pracovním prostředím (budova, výrobní a administrativní prostory, okolí atd.), procesním vybavením (kancelářské potřeby, počítačové systémy, službami spojenými se zajištěním provozu atd.) a vlastními pracovníky, kteří podpůrné činnosti napříč organizační strukturou usměrňují a vykonávají. Facility manažer musí dokonale pochopit chod firmy a potřeby základního obchodního nebo výrobního procesu vhodně doplňovat podpůrnými činnostmi. Za pojmem podpůrné činnosti si lze představit např.:

- Vedení mezd, fakturace a zpracování závazků
- Daňové záležitosti
- Správa zaměstnaneckých výhod a nároků
- Poradenské služby
- Účetnictví
- Řízení rizik
- Interní audit
- Personální záležitosti
- Správa majetku
- Právní služby

Zároveň zde dochází k ověření toho, zda náklady na provoz vyčíslené v rámci technicko-ekonomické studie byly stanoveny správně. V opačném případě je třeba včas učinit jejich aktualizaci a znovu prověřit ekonomickou bilanci a případně přijmout potřebná opatření.

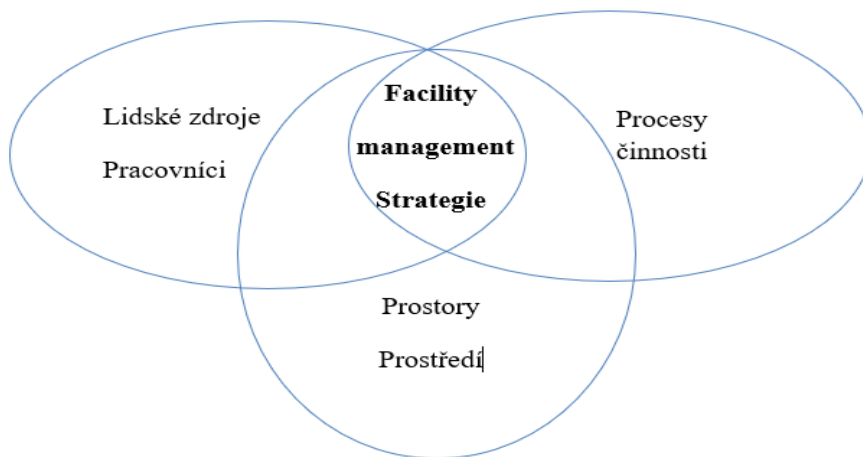
Hlavní cíle Facility managementu jsou: [6]

Cílem je tedy podpora hlavní podnikatelské činnosti prostřednictvím vytvoření vhodného prostředí. Facility management v sobě zahrnuje především tyto skupiny činností:

- Technický management – správa nemovitostí (zahrnují opravy, rekonstrukce, revize, přehled o majetku)
- Provozní služby zabezpečení médií – teplo, plyn, voda, elektrický proud, vzduchotechnika, telekomunikační sítě, PC
- Podpůrné služby – správa majetku (např. ostraha, domovní úklid, stěhování)
- Enviromentální služby – řešení odpadového hospodářství
- Podpora administrativy – pošta, kurýrní doručování
- Dopravní služby

Mezi hlavní výhody Facility managementu pro developerské firmy patří: [6]

- Získání výhody nízkých nákladů v celém hodnotovém řetězci – konkurenční výhoda
- Zeštíhlení organizační struktury
- Odpovědnost za zajištění pomocných činností přechází na jednoho dodavatele
- Snížení počtu vlastních pracovníků – celkové úspory na plánovaných mzdách
- Zvýšení kontroly a prověření škály pomocných činností
- Zlepšení pracovního prostředí
- Zkvalitnění služeb uvnitř organizace
- Nalezení nových možností využití nemovitostí



Obr. 3: Strategie FM [Zdroj: Vlastimil K. Vyskočil]

Ukončení provozu a likvidace

V případě stavebních děl má tato fáze význam především u dočasných staveb. V takovém případě je třeba do úvah zahrnout všechny náklady, které likvidace dočasné stavby může přinést a vyhnout se přílišnému optimistmu při sestavování těchto odhadů. V případě developerských projektů, které developer nestaví s úmyslem je dlouhodobě provozovat, je nutné uvažovat s tím, že dílo bude po určité době prodáno. Vyčíslení projektových nákladů pak musí počítat i s náklady, které mohou vzniknout v souvislosti s prodejem (tyto náklady mohou být různé povahy – může se jednat např. o náklady na právní služby spojené s vyhotovením kupní smlouvy nebo o náklady na úhradu daně z převodu nemovitosti). Do nákladů je třeba dle zahrnout následující skupiny nákladů: [30]

1. Náklady na přípravu a celkové zabezpečení stavby
 - Náklady na průzkum poptávky a jiné analýzy
 - Náklady na prováděcí studie a další dokumentaci
 - Inženýrské služby a konzultační činnost
 - Náklady na projektovou dokumentaci
 - Náklady na případný výkup budov nebo demoliční práce
 - Náklady na zabezpečení a konzervační práce v případě zastavení projektu
 - Geologické a geodetické práce
 - Úhrady podílu na vynaložených investičních nákladech dodavatelů v souvislosti s dodávkami tepla, energií a plynu
2. Náklady na realizaci výstavby
 - Náklady na zařízení staveniště
 - Náklady na zhotovení staveb, na pořízení strojů, montážní náklady
 - Kompletační činnost dodavatelů a uvedení dl. majetku do provozu
 - Úroky z úvěru na pořízení dlouhodobého majetku v případě nezahrnutí do finančních nákladů
3. Finanční rezervy (pokrytí technických či cenových změn, vícepráce)

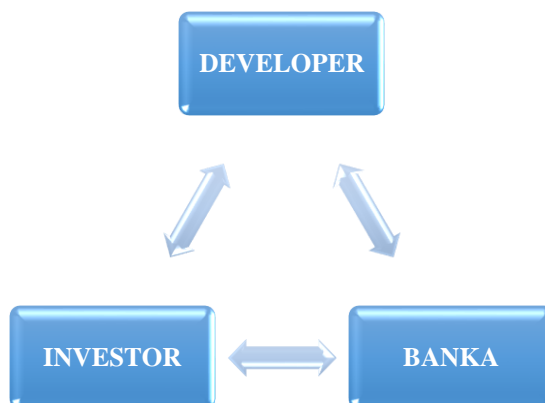
3.2 VYBRANÉ ČINNOSTI VE VÝSTAVBĚ

Vybrané činnosti, jejichž výsledkem ovlivňujeme ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Vybranými činnostmi jsou projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí: [8]

- Zpracování územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán)
- Územní studie
- Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí
- Uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí a projektovou dokumentaci
- Odborné vedení provádění stavby nebo její změny

3.3 ÚČASTNÍCI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

V širším pohledu se na trhu nemovitostí pohybuje velké množství hráčů, kteří plní svoji neopomenutelnou funkci na trhu a zároveň tak i v developerském procesu. Při obchodu s nemovitostmi se střetávají nabízející (prodávající-developer), poptávající (uživatelé, investoři), zprostředkující (realitní kanceláře, odhadci, právní poradci), umožňující (finanční instituce) a regulující (státní správa a samospráva). Pokud se ale na development podíváme z užšího pohledu, tak zjistíme, že pro realizaci developerského projektu jsou nezbytní tři hlavní účastníci (viz. schéma níže). [4]



Obr. 4: Účastníci DP [Zdroj: Vlastní zpracování]

Všechny subjekty účastníci se developerského procesu jsou na sobě vzájemně závislí a projekt vyžaduje účast všech, i když v zastoupení různých rolí.

Developer

Developer přichází s určitou vizí, na jejímž základě vytváří realistický developerský projekt. Zajišťuje výběr vhodného pozemku, zadání potřebných průzkumů, vkládá vlastní kapitál a sjednává financování cizím kapitálem (ve většině případů úvěrem od banky), nese rizika s tím spojená, organizačně se podílí na realizaci stavby a zajišťuje marketing a finální prodej či pronájem projektu (sám nebo při zapojení reklamní a realitní společnosti). Vytváří

rámec všech těchto činností a směřuje je k realizaci projektu tak, aby po technické, právní, účetní i finanční stránce bylo dosaženo pozitivního výsledku. Jeho hlavní činností je především kontrola a koordinace jednotlivými etapami developerského projektu.

Developer sám o sobě nemusí být odborníkem v žádné konkrétní oblasti, měl by se však orientovat v právních, účetních, daňových otázkách, ve stavební, ekologické i ekonomické oblasti a mnoha dalších. Především by měl být dobrým manažerem, mimo jiné se schopností jednat s lidmi, delegovat pravomoci, přidělovat úkoly a kontrolovat jejich provádění. Pro řízení developerských projektů se ukazují jako rozhodující zejména tyto řídicí principy:

- Řízení času a doby trvání projektu
- Řízení nákladů
- Řízení kvality
- Řízení toku informací
- Organizace projektu

Developer většinou není dlouhodobým vlastníkem nemovitosti. Jeho cílem je projekt dokončit co s nejnižšími náklady a prodat či pronajmout s co možná nejvyšším výnosem tak, aby byl zisk maximální. Vytváří tak cash flow (příjem nebo výdej peněžních prostředků) formou příjmu z pronájmu a následného prodeje dokončeného a plně pronajatého projektu. Na rozdíl od investora je ochoten podstoupit větší rizika, samozřejmě za cenu odpovídajícího vyššího zisku.

Investor

Investoři při výběrovém řízení obvykle hodnotí:

- Cenu díla jako celku, případně parametrickou cenu vztahenou na jednotku projektu
- Kvalitu dodávek na základě předkládaných atestů, srovnávacích studií a ratingu generálního dodavatele
- Dobu výstavby a garance jejího dodržení

Investor je osoba, která investuje finanční prostředky za účelem zisku. Na rozdíl od developera je dlouhodobým vlastníkem nemovitosti. Obvykle vstupuje do hry až po dokončení výstavby a dosažení plného pronájmu formou pořízení nemovitosti. Samozřejmě může nastat řada jiných variant. Investor může být například v pozici tzv. equity partnera neboli subjektu, který poskytuje finance, jenž developer v daném čase nemá k dispozici, výměnou za podíl na zisku z projektu. S tím však nese velkou část rizika spojeného s projektem.

V některých případech osoba investora a developera splývá v jeden a týž subjekt. Investor většinou od developera kupuje v podstatě „vytvořené“ cash flow za určitou míru návratnosti výnosu (yield). Nenese tedy rizika s realizací a zajišťováním pronájmu projektu související jako developer, ale naopak nese rizika v souvislosti s budoucím opětovným pronájmem. Proto dbá investor zvýšené opatrnosti při posuzování kupovaného projektu. Investor tedy poskytuje finanční prostředky pro realizaci developerského procesu a za to získává téměř jistý výnos a vyšší zhodnocení jeho finančních prostředků, než jaké by mu přinesly například úroky z uložených peněz v bance.

Financující banka

Financující banka poskytující část finančních prostředků na realizaci projektu vystupuje v podstatě v roli „investora“, avšak s tím rozdílem, že dokončenou nemovitost nekupuje do svého vlastnictví. Na projektu se účastní s cílem zisku v podobě úroků z poskytnutého úvěru.

Je v úzkém vztahu k developerovi, plní kontrolní funkci a sledování celého projektu. Dohlíží na průběh stavby, uzavírání smluv, kontroluje rozpočet a podobně. Podmínky pro získání investičního úvěru jsou do značné míry pevně stanovené dle stanov konkrétní banky, ale z části jsou proměnlivé v závislosti na konkrétní developerské společnosti a projektu. Banka přihlíží k výsledkům již realizovaných činností.

Ostatní účastníci projektu

Jak už bylo zmíněno, development zaměstnává řadu nejrozličnějších profesí. Kvalitní projekt může zdárně projít celým tímto developerským procesem pouze za účasti všech subjektů, ať už v menší či větší míře zastoupení. Stručně bych uvedl aspoň několik z nich ve většině projektů nepostradatelných. Opět je však nutné upozornit na fakt, že zde uvedené složení účastníků či jejich pojmenování není nutně závazné pro všechny projekty. V řadě případů může být více osob spojeno pouze v jednu kompetentní, jak se v praxi již ne jednou potvrdilo.

Úřady

K tomu, aby mohl být projekt realizován je nutné získat územní rozhodnutí a stavební povolení.

Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby.

Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník (investor) oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, může také stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob. Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu:

- Provádět kontrolní prohlídku stavby
- Nařizovat neodkladné odstranění stavby
- Nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě
- Nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku
- Nařizovat provedení udržovacích prací
- Nařizovat vyklizení stavby

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

Při územním a stavebním řízení se developer, popřípadě jeho právní zástupce dostává do styku s odborem územního plánování a stavební úřadem. Často developer musí jednat i s dalšími úřady, jako např. odbor dopravy, odbor životního prostředí, odbor památkové péče a další, které se vyjadřují ke stavbě v průběhu jednotlivých fází projektu. Velmi důležitý je také katastrální úřad, který je neodmyslitelně spjat s realizací developerského projektu. Na katastrálním úřadě jsou projednávány skutečnosti týkající se právního auditu pozemků,

případného dělení pozemků a další evidence (např. zápis rozestavěné či dokončené stavby do katastru nemovitostí, případně vklad prohlášení vlastníka pro vznik bytových jednotek).

Účastníci stavebního řízení jsou: [8]

- stavebník (investor-developer)
- vlastník stavby nebo pozemku na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm
- ten kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu

Stavebník předloží stavebnímu spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu:

- údaje určující polohu stavby a adresní místo
- dokumentaci skutečného provedení stavby
- geometrický plán pro evidenci do katastru nemovitostí
- výzva obci o přidělení čísla popisného

U kolaudačního souhlasu stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 45 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

Urbanista, architekt, projektant

Práce urbanistů spočívá v prostorovém řešení určité rozvojové lokality. Tato činnost zahrnuje umístění funkčního návrhu do širšího okolí, dopravní řešení (např. dostupnost, parkování), navržení veřejného prostoru (např. parky, náměstí), zastavitelnost území apod. Urbanista tvoří urbanistické studie, územní plány (zóny).

Architekt většinou spolupracuje s developerem již od přípravné fáze, jeho úkolem je architektonický návrh podoby projektu.

Projektant podrobně rozpracovává návrh architekta a doplňuje ho zejména po technické stránce. Vypracovává projektové dokumentace potřebně v průběhu jednotlivých fází projektu. Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.

Právní a poradenské služby

Právní služby jsou pro developerské společnosti nesmírně důležité. Mohou být zajišťovány interně nebo externě v závislosti na velikosti projektu. Každá větší developerská společnost by však měla mít vlastní právní oddělení. Jejich hlavním úkolem v developerském projektu je ošetření kupních a nájemních smluv, smluv o dílo, asistence při případných sporech, konzultace s úřady a ostatní služby.

Právních služeb využívá developer již na počátku developerského projektu, kdy je vhodné nezapomenout a provést právní audit pozemků, nemovitostí a doprovází ho celým developerským procesem. Jedná se například o činnost tržních průzkumů a rozborů, které se provádí před nákupem nemovitosti, aby se zjistilo, zda projekt má z tržního a finančního hlediska životaschopnost.

Quantity surveyor

Specializované společnosti, které spolupracují s developerem od počáteční fáze a zpracovávají odhady stavebních nákladů na všech stupních projektové dokumentace, na základě podrobných výkazů výměr. Zajišťují developerovi neustálou kontrolu nad ekonomickou proveditelností projektu. Spolupracuje s developerem při výběru generálního dodavatele, provádí vyhodnocování výsledků nabídek. Ve fázi realizace má quantity surveyor na starosti finanční řízení stavby. Odsouhlasuje harmonogram výstavby, potvrzuje měsíční fakturaci stavební firmy, zpracovává měsíční zprávy o vývoji nákladů stavby a předpokládaných konečných celkových nákladech. Ke kontrole a kvalitě provedených prací existuje také quality surveyor.

Stavební firma (generální dodavatel)

Stavební firmy sice zajišťují stavbu, a tedy realizaci projektu, ale nemusejí na to být sami. Rozlišujeme generálního dodavatele a další subdodavatele.

Generální dodavatel řídí kompletní stavbu a poptává si specializované firmy (subdodavatele), pokud určité činnosti nechce vykonávat sám nebo na ně nemá potřebnou kapacitu. Ručí za bezproblémový, řádný a včasný průběh stavby. Po předání stavby je povinen vyřešit reklamace. V tradičním dodavatelském systému generální dodavatel realizuje stavební práce podle projektové dokumentace, kterou obdrží od developera a kterou zpracovává projektová společnost.

Někdy developerské společnosti používají také systém jednoho dodavatele, tzv. „Design and build“. Ten spočívá v tom, že developer poskytne dodavatelům projekt na úrovni k územnímu řízení (tendrovou dokumentaci). Ti pak dokumentaci dále zpracovávají a jdou s ní do výběrového řízení. Vybraný dodavatel pak dodává nejen stavební práce, ale také projektové dokumentace na všech dalších potřebných úrovních. Při tomto dodavatelském systému je velmi důležitá kvalitní komunikace mezi architektem, projektantem a developerem.

Subdodavatelé jsou specializované společnosti, vykonávající nejružnější řemesla. Může se jednat o zemní práce, dopravní stavby, inženýrské sítě, elektrikářské práce, plynovodní a vodovodní práce, zednické, podlahové a zámečnické práce. Developer se také může rozhodnout, že si nenajme generálního dodavatele, ale že si bude koordinovat stavbu na vlastní riziko. V tomto případě si poptává subdodavatele sám nebo prostřednictvím poradenské firmy, která se specializuje na řízení stavby.

Stavbyvedoucí a technický dozor investora

Stavbyvedoucí je povinen řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplívajících ze zvláštních předpisů. Musí zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm. Je dále povinen působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka (TDI) nebo s autorským dozorem projektanta.

Stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu, za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby. Dále sleduje způsob a postup provádění stavby, zejména bezpečnost instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodné ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.

Realitní kanceláře

Realitní makléři se zabývají zprostředkovatelskou činností. Zajišťují propagaci a prodej projektu. Realitní makléři obvykle působí na bázi “no cure, no pay”, což znamená, že jejich odměna je podmíněna jejich výsledky.

Významní developeři si však realitní služby zajišťují vlastními zdroji, což je bezpochyby flexibilnější a finančně méně náročný postup. Mimo zprostředkovatelské činnosti se makléři mnohdy zabývají odhadováním nemovitostí, správou nemovitostí a někdy aukční činností.

3.4 DRUHY DEVELOPMENTU

Klíčovým slovem je, jak už ze samotného názvu vyplývá, slovo development. Je odvozeno z anglického sousloví „to develop“, což v překladu znamená něco vyvíjet, rozvíjet či vytvořit. O developmentu se dá hovořit v souvislosti s výzkumem, informačními technologiemi a pro potřeby této práce s realitami. Je chápán jako soubor činností, které developer vykonává v souvislosti se zajištěním celé investiční akce. Development je časově, finančně a organizačně značně náročný proces, který lze dle jeho zaměření dělit na: [4]

- Komerční development, který se zabývá převážně výstavbou administrativních objektů, komerčních prostor, logistických center apod.
- Rezidenční development, který se zaměřuje na výstavbu objektů určených pro bydlení

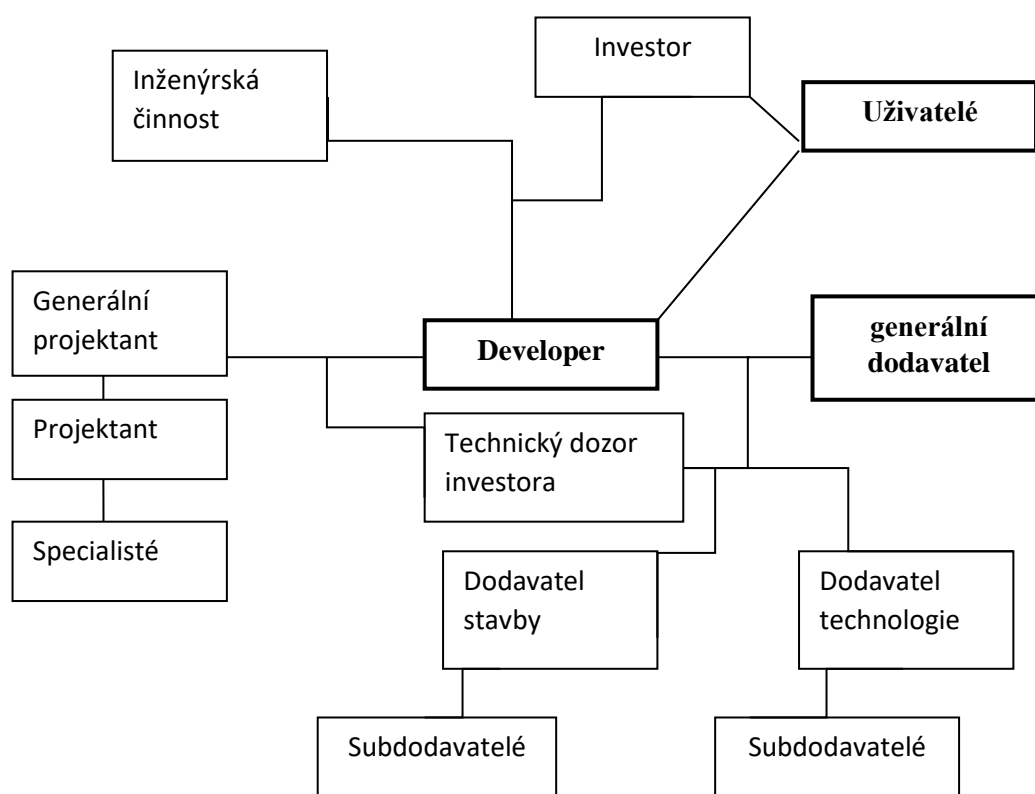
Struktura developmentu je rozvětvená a zahrnuje velké množství subjektů. Hlavním článkem je generální dodavatel (zhotovitel). Developer je sice supervizorem generálního dodavatele (zhotovitele), ale má pouze omezené možnosti v ovlivňování jeho subdodavatelů. Generální dodavatel (zhotovitel) opatřuje většinu stavebních a technologických dodávek prostřednictvím jiných subdodavatelů, na které přenáší zodpovědnost za výstavbu.

3.4.1 Tradiční development

Ve schématu tradičního developmentu hraje významnou roli výběr malých subdodavatelů, kde hlavním kritériem volby je cena. Generální dodavatelé volí subdodavatele dle kritéria ceny mnohdy na úkor kvality subdodávek, čímž dochází k rozporu mezi obsahem výběrového kritéria, definovaného investorem a skutečně dosahované kvality jednotlivých součástí díla. To vede obvykle ke zvyšování nákladů na úpravy při realizaci, nebo vyšší náklady v provozu díla.

Generální projektant plní požadavky investora a developera. Pro plnění svých úkolů najímá odborné projektanty a specialisty. Projektové práce probíhají odděleně od realizačních

příprav a do projektových prací nejsou většinou přibrány specialisté výrobců technologií. Vyhotovená projektová dokumentace je konečným materiálem, přičemž změny v projektu se dají realizovat jen obtížně. Garantem dodávky je generální dodavatel na konci složitého řetězce s několika prostředníky. Jeho výběr je často ovlivněn spíše obchodními vztahy a cenovou nabídkou než znalostí dané technologie a konkrétní specializace. Hlavním kritériem výběru výrobce je cena. Možnost výrobce ovlivnit zpětně projekt a technické řešení stavby je vzhledem ke znalosti pouze dílčí části projektu a pouze zprostředkovanému vztahu s projektantem a developerem minimální. Rozvětvená struktura tradičního developmentu způsobuje problémy v případě potřeby změn v projektu. [4]



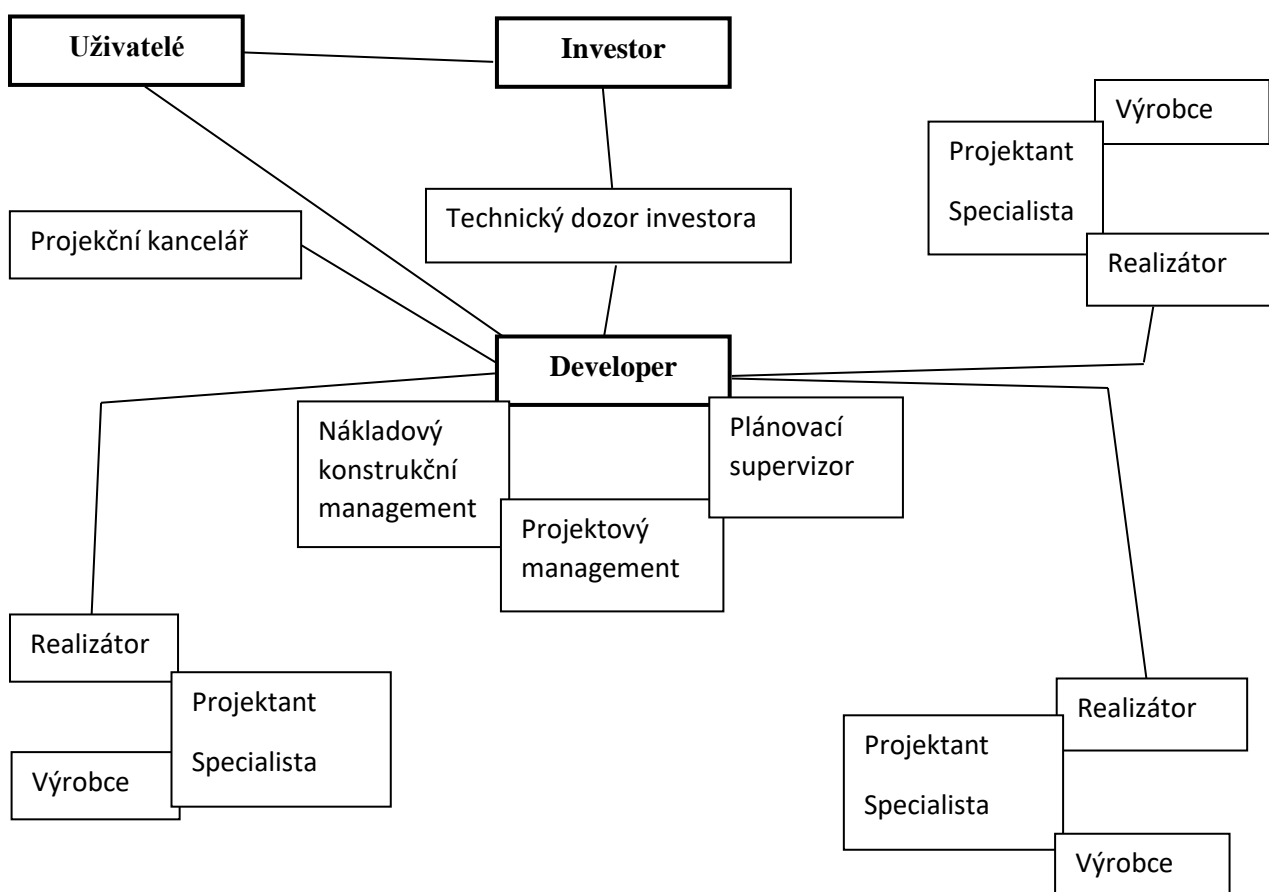
Obr. 5: Tradiční development [Zdroj: Bankovníctví, Ing. Václav Zeman]

3.4.2 Flexibilní development

Převážná část změn, nebo odchylek od projektu generuje vícenáklady, které ovlivňují celkovou cenu díla a tím narušují plánované toky peněz při financování díla a vynuceně zvyšují úvěrové zatížení developera, či investora.

Řešením je v současné době nová struktura developmentu tzv. flexibilní development. Struktura flexibilního developmentu je pružnější. Komunikace mezi jednotlivými partnery je rychlejší a efektivnější, což vede k významným finančním a časovým úsporám.

Developer, jenž koordinuje činnost všech složek, na sebe přebírá činnosti generálního dodavatele. Projekční kancelář ve flexibilním developmentu dodává celkovou ideu. Posílena je role projektantů spolupracujících s dílčími výrobci, kteří formou dodávek do projektů v daném modelu vstupují velmi razantně. Výrobci stavebních technologií a systémů nejsou jen dílčími subdodavateli, ale významnými partnery projektu. [4]



Obr. 6: Flexibilní development [Zdroj: Bankovníctví, Ing. Václav Zeman]

Jednotlivé role ve schématu jsem popisoval v bodě č. bodě 3.3 Účastníci developerských projektů. [str. 26]

3.5 RIZIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Riziko jsem definoval jako nebezpečí (pravděpodobnost), že investor (stavebník) nedosáhne očekávaného výnosu. Na počátku řešení projektu, kdy se zadání teprve sestavuje, je nejvyšší míra nejistoty, ale případné náklady na změnu nízké. [10]

Hlavními riziky developerské společnosti mohou být:

- Špatná propagace projektu
- Posilující konkurence
- Snížení poptávky
- Změna situace na stavebním trhu
- Zhoršení platební morálky klientů
- Zvýšení rozpočtových nákladů

Rizika při realizaci developerského projektu jsou různá. Netýkají se jen společnosti, ale i dodavatele stavební části a také bankovní instituce, která pro daný projekt poskytuje finanční prostředky. Riziko je výrazně nižší u developerů, kteří financují výstavbu z bankovního úvěru. Financující banka má totiž velký zájem na tom, aby se byty dostavěly a prodaly, chrání tedy samu sebe, a tím i vás jako kupujícího. Pokud se při výstavbě objeví jakýkoliv problém a developer zkrachuje, banka výstavbu vašich bytů přebírá a dokončuje. Má totiž vlastní zájem na tom, aby se půjčené peníze vrátily a aby na projektu neprodělala.

3.5.1 Rizika bankovní instituce

Mezi rizika bankovní instituce můžeme zařadit především rizika spojená se splácením poskytnutého úvěru na realizaci projektu. Jedná se o jediné a největší riziko pro banku jako takovou, ta si však svou investici dobře hlídá, a tak již při podpisu úvěrové smlouvy se developer vzdává ve prospěch banky zástavního práva na vše, co jde z právního hlediska zastavit. Nejčastěji se jedná o pozemky, rozestavěnou stavbu a pohledávky z bankovních účtů developera.

3.5.2 Rizika klienta

Největším rizikem, které může klienta potkat, je ztráta už vložených finančních prostředků při krachu developerské společnosti. V nejčastějším případě klient podepisuje smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která zároveň slouží pro banku jako forma jistoty. Klient se stává vlastníkem nemovitosti až po samotné kolaudaci, po splacení celé kupní ceny, nebo po zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Klient je ovšem zavázán splácet kupní cenu

dle postupu stavby. Dalším a velmi častým rizikem je pro klienta pozdní dodávka stavby nebo nedodržení požadované kvality.

3.5.3 Plán řízení rizik

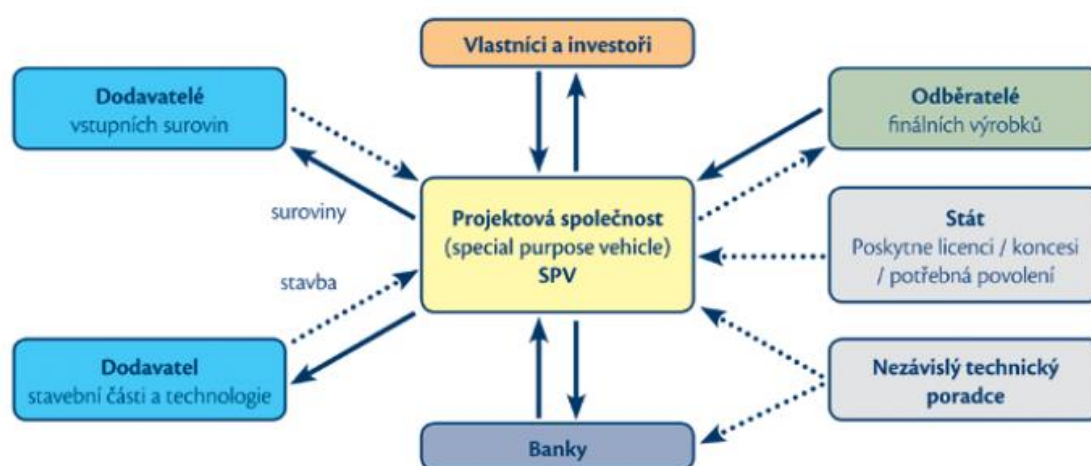
Před financování jakéhokoli developerského projektu by se měl developer zamyslet a sestavit plán řízení rizik. Jako nezbytnou součástí projektu je potřeba sestavit plán řízení rizik. Riziko může nastat především, že developer není schopen spolehlivě stanovit položky peněžních toků (budoucí příjmy a výdaje). Nepřesný odhad je dán především nedostatkem informací, použitím špatných zdrojů a informací.

Rizikové faktory developerských projektů jsem rozdělil do těchto kategorií:

- Výrobní rizika-Může nastat při chybném výběru generálního dodavatele, a i rizika s chybným výběrem subdodavatelů. Chybný výběr dodavatele může zhoršit kvalitu díla, prodloužit termín dokončení realizace, zvýšit náklady na provedení. Mezi hlavními chybami u dodavatele při výběru jsou především:
 - Nedostatečně finančně silný dodavatel
 - Nezkušenost dodavatel
 - Velký objem prací a malá kapacita dodavatele
- Ekonomická rizika – Může nastat při změně cen materiálů, energií
- Technicko – technologická rizika – Nevhodně použité technologie, chybné technologické postupy při výstavbě
- Mimořádné rizika – Spojená s haváriemi, živelné pohromy (zemětřesení, povodně, požáry atd.)
- Rizika spojená s lidským faktorem – Jedná se zejména o riziko managementu, chybné organizace a řízení
- Tržní riziko – Souvisí především s příliš optimistickým odhadem poptávky po bydlení.
- Legislativní riziko – Vyplyvá s legislativním opatřením vlády. Může nastat např. při změně zákona, změna sazby DPH, ceny dodavatelských prací.

4 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Pro realizace developerských projektů je nezbytně nutné zajistit dostatek finančních zdrojů. Ty se obvykle skládají z vloženého kapitálu ze strany investora/developer, které jsou doplněné o zdroje poskytnuté finanční institucí, ať už se jedná o různé typy úvěrů z bank, nebo formy leasingu ze stran leasingových společností. Ze všech možností bývají zpravidla bankovní produkty těmi nejvýhodnější a nejvíce bezpečnými, pokud vezmeme v úvahu pákový efekt vlastního vloženého kapitálu, či leasing, ve kterém přeplatíme tržní cenu nemovitosti i úroky z banky. Financování developerských projektů se v bankách zabývají oddělení projektového financování. [29]



Obr. 7: Schéma projektové společnosti [Zdroj: Projektové financování ČSOB]

Vzhledem k velkému riziku úvěrové operace požaduje banka relevantní zajištění, jehož předmětem je majetek, související s financovaným projektem. Banky se tak pojišťují pro případ, že by došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí nebo se stalo, že příslušná nemovitost zůstala bez nových majitelů či nájemců a zela tak prázdnotou.

Banky se zajišťují především následujícími instrumenty:

- Zástavní právo k pozemkům
- Zástavní právo k rozestavěné stavbě
- Zástavní právo k pohledávkám z bankovního účtu
- Postoupení práv vyplývajících z budoucího nájemného
- Postoupení práv na finanční plnění z poskytnutých bankovních záruk
- Omezení nebo postoupení pojistného plnění z uzavření pojistných smluv
- Zástava ostatního majetku dlužníka

4.1 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ

Zvolit správný způsob financování projektu je stejně důležité, jako projekt samotný. Developer by si ještě před začátkem výstavby měl být vědom toho, jak bude financovat jednotlivé fáze developerského procesu. Pokud by nezvolil optimální způsoby financování, tak by riskoval, že ohrozí realizaci celého projektu. Základní rozdělení způsobů financování je prosté. Developer může projekt financovat z vlastních zdrojů, nebo použije zdroje cizí. Není vůbec na škodu, když stavbu financuje banka, která developerovi půjčuje prostředky. Projekt je tak podepřen třemi pilíři.

- Banka
- Developer
- Stavební firma

I kdyby jeden z nich z nějakého důvodu vypadl, je v zájmu zbývajících dvou stavbu a její prodej dokončit. Banka navíc podléhá bankovnímu doзору a obvykle jde o podstatně stabilnější a robustnější instituci, než je stavební firma. Není třeba se tedy příliš obávat, že právě odtud vzejdou potíže. Banky samy jsou navíc pojištěné u jiných bank. [10]

Developer musí na bankovní účet určený pouze pro konkrétní výstavbu vložit vlastní zdroje (zpravidla 30 % z celkové částky), banka mu pak půjčí zbývajících 70 % prostředků. Další krok, který musí developer splnit, je předprodej 30 % bytů před samotným začátkem výstavby. Developer musí bance doložit podepsané rezervační smlouvy na tyto byty. První kupující mají smluvně zajištěno, že pokud se developerovi nepodaří splnit 30 % limit, výstavba nebude bankou povolena a peníze jim budou vráceny. Zárukou je i fakt, že banka financuje výstavbu vždy projektově. V praxi to znamená, že požaduje po developerovi založení nové společnosti, tzv. společnosti zvláštního určení, na každý jednotlivý projekt. [10]

Finanční zdroje můžeme rozdělit:

- Vlastní finanční zdroje – Tento způsob financování je vhodný spíše pro developery/investory, kteří věří svému projektu natolik, že jsou ochotni podstoupit rizika, která by odradila banku. K financování lze použít nerozdělený zisk z minulých let a či vklady vlastníků. Developer má většinou jednu společnost na všechny své rozestavěné projekty. Peníze, které získá z prodeje bytů v jednom projektu, přímo investuje do výstavby dalších. Peníze z jedné novostavby jsou tedy počátečním kapitálem pro výstavbu dalších.

- Cizí finanční zdroje – Cizích zdrojů financování je na trhu k dispozici celá řada od bankovních úvěrů přes půjčky od třetích osob, dotací, leasingového financování až po emisi podnikových dluhopisů.

4.2 PRODEJ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Prodej projektu investorovi je hlavním cílem developera. Developerská společnost má několik možností.

- Prodat projekt ve fázi přípravné jako projektovou dokumentaci v různém stupni podrobnosti (studie, dokumentace pro územní řízení, stavební povolení, prováděcí dokumentace), eventuálně společně s vhodným pozemkem. Tato strategie má výhodu poměrně nízkých nákladů a tím pádem vysoké návratnosti v případě, že se prodej podaří.
- Prodat projekt ve fázi realizační, což se týká především předem dohodnutých obchodů.
- Developer může projekt prodat po dokončení stavby jako celek.
- Prodej projektu může být realizován po částech, např. po bytových/nebytových jednotkách, po budovách přímo finálnímu uživateli. Tato varianta poskytuje developerovi výhodu možnosti průběžného financování. Budoucí majitel a uživatel bytové jednotky skládá zálohu (10-40 % z celkové prodejní ceny) už během výstavby nebo už před jejím zahájením. Hlavní nevýhodou je náročná administrativa spojené s prodejem. Developer sám realizuje marketing projektu a nese riziko neúspěchu.
- Prodej bytové jednotky nájemci po ukončení nájemního vztahu. Tato forma je poměrně častá v zahraničí, hlavně u rezidenčních projektů. Po dokončení výstavby je projekt obsazen nájemci na určitou dobu, s možností po uplynutí doby odkoupit bytovou jednotku za určitou dohodnutou cenu. V České republice jsou tyto případy spíše výjimkou a objevují se výhradně v oblasti komerčních projektů.

4.3 SPLATNOST DEVELOPERSKÝCH ÚVĚRŮ

Splatnost úvěrů na financování developerských projektů, určených k pronájmu, bývá obvykle 10 až 15 let (výjimečně 20 let). Banky rozlišují, jestli se jedná o rekonstrukci, na kterou většinou poskytnou úvěr do deseti let, či projekt nové nemovitosti, na nějž obvykle poskytují úvěr dlouhodobější. [26]

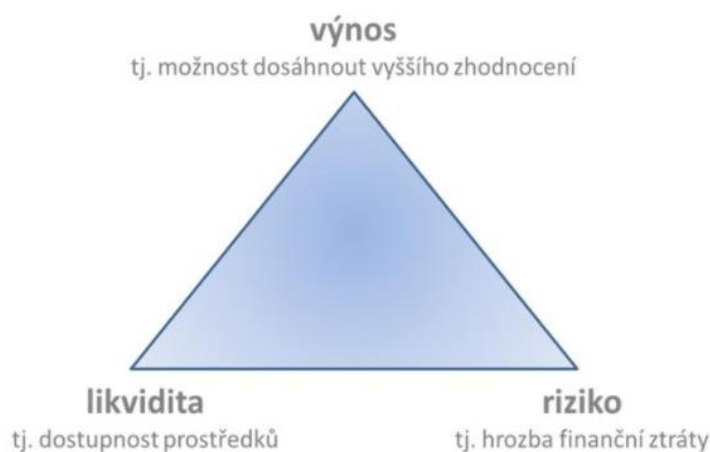
Na projekty určené k prodeji (převážně rezidenční výstavbu) jsou poskytovány úvěry s dobou splatnosti odpovídající termínu dokončení nemovitosti a jejího prodeje konečnému uživateli (min 1 rok, max 5 let).

Současný růst trhu s nemovitostmi a hypotečními úvěry přináší neustálé zdokonalování nabídky souvisejících služeb. Jedním z trendů je spolupráce developera s bankou jak v oblasti financování projektů, tak i v poskytování následných hypoték, což přináší výhody pro obě strany. Developerovi zajišťuje propojení s hypotečním centrem banky záruku rychlého prodeje vystavěných bytových jednotek. [4]

Dodržování základních principů obchodní politiky banky, což jsou:

- Rentabilita-výnosnost podnikání, tvorba zisku
- Likvidita-schopnost vyplatit vklady
- Bezpečnost-ochrana vkladů svých klientů

Tyto základní principy lze složit do magického trojúhelníku obchodní politiky



Obr. 8: Magický trojúhelník investování [Zdroj: Prague stock exchange]

Trojúhelník lze interpretovat v zásadě z pohledu bankovního produktu, nebo pohledu řízení bankovní obchodní společnosti. Každý bankovní obchod leží uvnitř trojúhelníku a jeho vzdálenost od jednotlivých vrcholů udává úroveň jednotlivých parametrů (čím blíže k vrcholu, tím větší váha příslušného parametru). Banka při výběru aktiva vždy obětuje část možného zisku své likviditě a bezpečnosti.

4.4 PODMÍNKY ČERPÁNÍ ÚVĚRŮ

Banky se samozřejmě snaží maximálně chránit a eliminovat rizika, která z financování developerských projektů pro banku plynou. Stanovují tak řadu podmínek před i během čerpání úvěru. [26]

Před prvním čerpáním úvěru banky zpravidla žádají následující skutečnosti:

- Uzavření smlouvy o zajištění – zástavní právo ve prospěch financující banky
- Developer musí prokázat nabývací titul k pozemku včetně dokladů, které prokazují zaplacení kupní ceny
- Musí být předloženo územní rozhodnutí a povolení na provedení projektu
- Musí být doložená a uzavřená smlouva o dílo mezi developerem a generálním dodavatelem stavby.
- Musí být prokázány za jakým účelem byly prostředky čerpány. Jedná se například o faktury, smlouvy nebo jiné dokumenty, které jsou vystavovány zhotovitelem stavby. Oprávněnost čerpání musí být ověřena technickým dozorem investora.
- Developer musí prokázat, že proinvestoval určenou výši vlastních nákladů na projekt, a to ještě před prvním čerpáním úvěru.
- Developer musí předložit plán prodeje bytových jednotek.

5 STUDIE PROVEDITELNOSTI

V této kapitole se zabývám s jedním z nejdůležitějších nástrojů předinvestiční fáze ze životního cyklu projektu. Je nejvyšším stupněm analýzy investičního záměru nebo podnikatelského záměru. Podstatou studie proveditelnosti (feasibility study) je zhodnotit realizační alternativy a posoudit realizovatelnost daného projektu. Dále by měla odpovědět na problémové otázky vyplývající v průběhu analýzy a zároveň odhalovat rizika, která by mohla nějakým způsobem bránit dalším fázím developerského procesu v jejich bezproblémovém chodu. Posuzuje se, zdali projekt odpovídá územnímu plánu, jestli jej tam lze umístit ve formě, kterou developer navrhl, případně s jakými omezeními je potřeba počítat. Zpracování feasibility study zabere dle odborníků na stabilizaci přibližně 2 měsíce. [12]

Metody analyzování investičních příležitostí využívají podnikatelské společnosti také proto, aby přesvědčili budoucího investora o realitě, životaschopnosti a ziskovosti zamýšleného podnikatelského záměru. Lze si jen těžko představit investora, který vkládá finanční prostředky do projektu, u kterého nemá prokázáno ziskovost. Toto tvrzení platí jak pro soukromé

developery (stavební společnosti, finanční instituce, korporátní skupiny, právnické či fyzické osoby podnikající), tak i veřejné developery (kraje, města a obce, EU, ČR, další veřejné instituce).

Náklady na zpracování studie proveditelnosti představují důležitou položku předinvestiční fáze životního cyklu projektu. Firmy, které se zpracování SP nabízejí, jsou si velice dobře vědomy náročnosti jejich vypracování. Náročnost a odbornost feasibility study se pochopitelně odráží v jeho ceně. Zásadní vliv na výši nákladů má v první řadě charakter a rozsah projektu. Náklady ovlivňuje i stupeň podrobnosti PFS (pre feasibility study-pokud byla zpracována) a požadovaná podrobnost FS. Výchozí bodem pro odhad nákladů na zpracování je ve většině případů její pracnost. [11]

5.1 OBSAH STUDIE PROVEDITELNOSTI

Struktura studie proveditelnosti (dále jen FS), která je povinnou přílohou při žádosti o dotaci z veřejných prostředků EU, bývá z největší části vypracována dle Metodické příručky, sestavené pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj. Každá FS je pak upravena do finální podoby dle typu projektu, na který je vypracována.

1. Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix
6. Management projektu a řízení lidských zdrojů
7. Technické a technologické řešení projektu
8. Dopad projektu na životní prostředí
9. Zajištění investičního majetku
10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)
11. Finanční plán a analýza projektu
12. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu
13. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
14. Harmonogram projektu
15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Obsah

Zahrnuje především informace o počtu a řazení kapitol a také o tom, na které stránce je lze najít.

Úvodní informace

Na jedné stránce by měly být shrnuty následující informace: účel, pro který je SP vypracována a k jakému datu, identifikační údaje o zadavateli projektu, zpracovateli projektu a dalších příslušných kontaktních osobách.

Stručné vyhodnocení projektu

Měly by být popsány nejdůležitější závěry, vyplývající ze zpracované SP. V tabulce jsou pak uvedeny zásadní ukazatele a jejich hodnoty, které byly vypočteny z výsledných hotovostních toků, resp. nákladů a výnosů zahrnutých v závěrečném finančním plánu. Stručně je zde shrnuto zhodnocení finanční efektivity projektu, jeho realizovatelnost a výsledky analýzy rizik.

Stručný popis podstaty projektu a jeho etap

V této kapitole je obsažen komplexní popis hlavních charakteristik projektu a jeho etap. Lze zde také nalézt odpověď na základní otázky, jaký je název, smysl a zaměření projektu, kdo je investorem projektu, jaká je projektová kapacita a jeho lokalizace, kterými etapami projekt prochází a jejich specifika. V neposlední řadě jdou zde uvedena variantní zpracování v rámci SP a ostatní významné specifické rysy projektu.

Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix

Obsahuje popis všech marketingových hledisek projektu. Jsou zde řešeny také všechny odhady a doporučení, která se týkají potřeb finálních uživatelů projektu, konkurenceschopnosti výstupů projektů jak privátních, tak i veřejných, a to v této struktuře:

- SWOT – silné stránky, slabé stránky, příležitosti, hrozby
- Analýza trhu a odhad poptávky – výzkumná a analytická část
- Marketingová strategie – řešení daných problémů na strategické úrovni
- Marketingový mix – řešení daných problémů na takticko – operativní úrovni

Analýza SWOT je základem pro stanovení strategie firmy a její prosperity. Představuje klasifikační metodu, pomocí níž je možné třídit hlavní rozvojové faktory dané entity (kraje, obce, firmy). SWOT analýza je metodou tradičně používanou při strategickém plánování. Informace pro developerský projekt je standardně tříděn do 4 kategorií:

- Silné stránky (S=strengths)
- Slabé stránky (W=weaknesses)
- Příležitosti (O=opportunities)
- Hrozby (T=threats)

Analýza trhu je proces, jehož hlavním cílem je najít, vybrat a vyhodnotit informace, které vyjadřují situaci ve vymezeném trhu, v němž posuzované nemovitosti působí a jejich prostřednictvím odhadnout, jakou pozici v něm tyto nemovitosti zaujímají či jakou úlohu v něm hrají. Analýza trhu je procedurou, která nemá pevná univerzálně platná pravidla, nicméně na základě praxe lze doporučit, aby se v jejím průběhu postupovalo dle následujících bodů:

- Vymezující fáze
- Analýza vybraného segmentu trhu
- Analýza nabídky (konkurenceschopnost)
- Analýza poptávky (okruh poptávajících)
- Závěr

Management projektu a řízení lidských zdrojů

Kapitola ukazuje plán a uspořádání problémů, které souvisejí s otázkou samotného managementu projektu. Tímto pojmem rozumíme veškeré plánování, organizování, řízení a kontrolu všech procesů, organizačních jednotek a řízení lidských zdrojů.

Technické a technologické řešení projektu

Zahrnuje všechna významná technická a technologická hlediska projektu, jako například vybranou technologii, technické parametry jednotlivých zařízení a jejich životnost, klady a zápory těchto předpokládaných řešení, technická rizika související s projektem apod.

Dopad projektu na životní prostředí

Popis všech jak pozitivních, tak negativních vlivů na životní prostředí, které se díky realizaci projektu budou generovat v jeho dílčích etapách.

Zajištění investičního majetku

Vymezení složení dlouhodobého majetku, stanovení výše investičních nákladů, problematika podmínek servisu či případné znovupořízení atd.

Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)

Stanovení struktury a velikosti oběžného majetku. Dále nutnost uskladnění různých druhů materiálu, nedokončené výroby, produktů a zboží, a také vzniklé pohledávky, náročnost projektu na držení hotovostních prostředků a jejich správu.

Finanční plán a analýza projektu

Obsahuje analýzu bodu zvratu, finanční plán nákladů a výnosů, naplánované stavy majetku a zdroje jeho krytí a také plán příjmů a výdajů (cash-flow) projektu.

Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Zhodnocení dopadů a efektivnosti projektu za pomoci kritériálních ukazatelů, které jsou vypočítány z finančních toků. Jako například Čistá současná hodnota, Doba návratnosti, Index rentability nebo finanční analýza projektu.

Analýza řízení rizik

Stanovení největších původců rizika v projektu, vymezení jejich pravděpodobností a případných opatření, která by tato rizika mohla snížit. Jsou zde uvedeny také výsledky citlivostní analýzy.

Harmonogram projektu

Časový plán dílčích činností a fází projektu. Z tohoto plánu by měl být vypracován časový harmonogram, z kterého by mělo být zřejmé, kdy budou 20 jednotlivé události začínat a kdy končit. Taktéž by měl znázorňovat nejen to, jak na sebe činnosti navazují, ale také které z nich se překrývají.

Závěrečné posouzení projektu

Souhrnný a propracovaný závěr zahrnující finální posouzení projektu ze všech předtím uvažovaných hledisek. Odhalí také zadavateli studie informace o realizovatelnosti a finanční návratnosti projektu.

6 DEVELOPERSKÝ PROJEKT V PRAZE – OBYTNÝ SOUBOR ZELENÉ MĚSTO

Hlavním cílem diplomové práce je vypracování návrhu realizace vybraného developerského projektu v Praze a specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po jeho dokončení.

Developerský projekt byl rozdělen na 2. etapy. V této kapitole se budu zabývat, čím vším musel stavebník projít a co všechno řešil od začátku výstavby až po jeho realizaci.

Z 2. etapy jsem si vybral poslední bytový dům č. 18, který podrobně popíšu a uvedu, jak byl projekt financován a jaké rizika hrozili během jeho výstavby.

6.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZELENÉHO MĚSTA

Ve fázi identifikačních údajů jsem řešil hlavní informace o názvu a místě, kde je developerský projekt realizován. Jsou zde uvedeny i informace o stavebníkovi (investor projektu), generálním dodavateli (stavební firma) a také kdo zpracoval projektovou dokumentaci (generální projektant).

6.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby:	Obytný soubor Zelené Město, II. Etapa – Jarov, Praha 9
Místo stavby:	Parcely č. 88/1, katastrální území Hrdlořezy, Praha 9
Předmět dokumentace:	Dokumentace změny stavby před dokončením

6.1.2 Údaje o stavebníkovi (objednatel stavby)

Daramis Development, s.r.o., Sokolská 100/94, 180 00 Praha 8

6.1.3 Údaje o zhotoviteli (generální dodavatel)

Imos Brno a.s., Olomoucká 704/174, 627 00 Brno

6.1.4 Údaje o zpracovateli dokumentace (generální projektant)

Casua spol. s.r.o., Běžecká 2407, 169 00 Praha 6

Hlavní město Praha



Obr. 9: Mapa hl. města Prahy [Zdroj: Český statistický úřad]

6.2 INVESTOR DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Developerská společnost Daramis je realitní a investiční společnost, která se zabývá nákupem, výstavbou a správou rezidenčních i komerčních nemovitostí. Trvale usiluje o vytváření nadčasových hodnot prostřednictvím realizace vysoce kvalitních projektů.

Společnost Daramis vznikla v roce 2000 v České republice. Do ledna 2017 dokončili již 19 realitních projektů, které zahrnují přibližně 1800 jednotek a v současné době pracuje na nových rezidenčních projektech s celkovým počtem přibližně 3800 bytových jednotek.

6.3 GENERÁLNÍ DODAVATEL PROJEKTU

Imos Brno a.s. vstoupila na český stavební trh počátkem roku 1997 a stala se významnou univerzální stavební společností. Stavební společnost si vybudovala silnou pozici mezi konkurencí a působí na celém území České republiky. Veškerá činnost je zaměřena na kvalitu prováděných prací, na potřeby a snižování rizik zákazníka. Materiálně – technickém vybavení patří k nejlepším svého oboru. Tato skutečnost umožňuje pokrýt vlastními prostředky i technicky velmi náročné stavby jakými projekt Zeleného Města bezesporu byl.

6.4 PŘÍPRAVNÁ FÁZE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

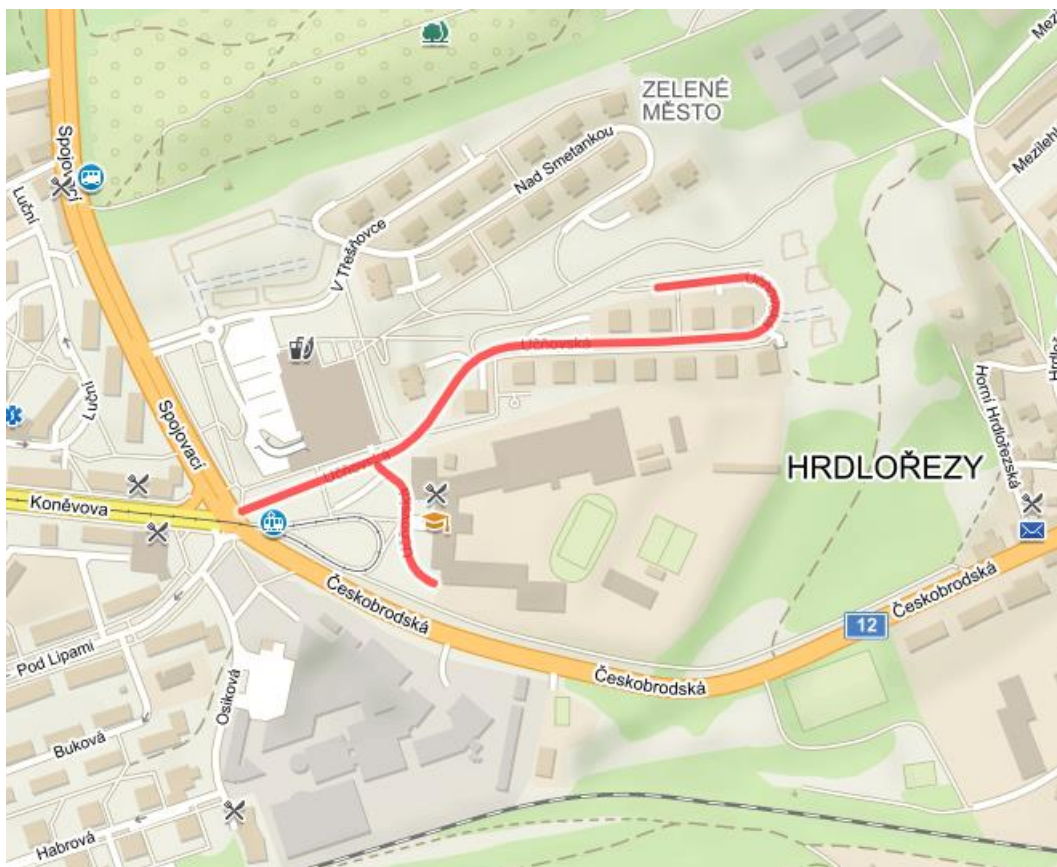
Dříve než začnu popisovat samotnou výstavbu obytného souboru developerská společnost si vybrala projekční kancelář Casua spol. s.r.o. na vypracování projektové dokumentace, podkladů pro územní rozhodnutí, stavební povolení a vyjádření dotčených orgánů. Předmětem smlouvy o dílo s projekční společností bylo:

- V průběhu výstavby výkon autorského dozoru (autorský dozor chodí pravidelně na kontrolní dny)
- Zpracování dokumentů pro stavební řízení
- Vypracování dokumentace pro územní řízení a souhlas k územnímu rozhodnutí
- Vypracování dokumentace pro provedení stavby, výkaz výměr, rozpočet projektu
- Spolupráce během výstavby (kupující během realizace díla upravují dispoziční řešení bytové jednotky – klientské změny)
- Příprava plnění zakázky a provedení důležitých průzkumů a studií

Celková cena za projekční práce jsou jak uvádím v ostatních nákladech 1,3 % ze stavebních nákladů. Developer zaplatí za veškerou dokumentaci, architekty a projektanty 1.755.456 Kč.

6.5 CHARAKTERISTIKA STAVBY

Území určené pro stavbu Obytného souboru Zelené Město – Jarov je v Praze 9 – Jarov mezi ulicemi Spojovací, Učňovská, Mezitrat'ová v prostoru bývalé zahrádkářské kolonie Spokojenost.



Obr. 10: Zelené Město, obě etapy [Zdroj: Seznam mapy]

Výstavba obytného souboru je rozdělena do dvou etap, které jsem již zmiňoval. Praktická část diplomové práce se bude věnovat výstavbě 2. etapy a vybraného bytového domu č. 18 od přípravy až po jeho realizaci.

- 1. Etapa zahrnuje výstavbu bytových domů v severní polovině areálu na jižním svahu (objekty č. 1-17), potřebnou infrastrukturu v prostoru 1. etapy (inženýrské sítě, komunikace) včetně přípojek inženýrských sítí. Stavební povolení bylo vydáno dne 11.7. 2007 na výstavbu obou etap. Výstavba 1. etapy probíhala od roku 2007–2014. Bylo prodaných 432 bytových jednotek.
- 2. Etapa zahrnuje výstavbu bytových domů v jižní polovině areálu na severním svahu (objekty č. 18-30), potřebnou infrastrukturu v prostoru 2. etapy (inženýrské sítě,

komunikace) včetně přípojek inženýrských sítí. Výstavba 2. etapy probíhala od roku 2014-2017 a bylo prodaných 344 bytových jednotek.

Obytný soubor Zelené Město je rozdělen na tyto dvě fáze:

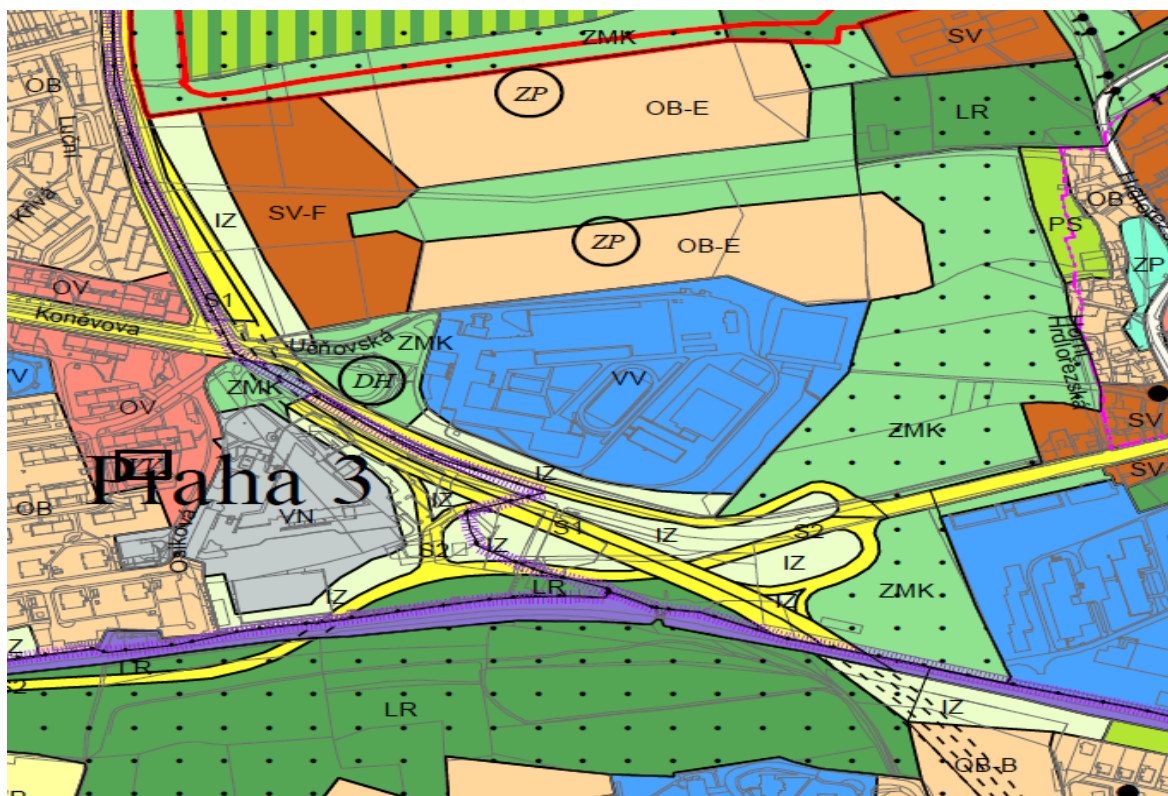
1. Fáze obsahuje objekty 18–23 a 29–30, včetně navazující infrastruktury
2. Fáze výstavby obsahuje objekty 24–28, včetně navazující infrastruktury
- 2. Etapa je v rámci výběrového řízení generálního dodavatele. Výstavba 3. etapy je naplánována na 08/2018 a budou realizovány 3 bytové domy s 63 byty. Prodej bytů už je nyní zahájen.

6.6 ÚDAJE O ÚZEMÍ

Mezi hlavní údaje o území patří informace a seznam pozemků v okolí stavební parcely. Dále je předkládána žádost o vydání územního souhlasu a stavebního povolení, které platí pro celou 2. etapu.

Pozemky pro soubor budov s označením Obytný soubor Zelené Město, 2. etapa se nachází v katastrálním území Hrdlořezy na Praze 9. Řešené území je vymezeno ze západu stavbou nového „Komerčního centra KAUF LAND“ u ulice Spojovací, z jihu areálem středního odborného učiliště a střelnicí, z východu lesním pozemkem u ulice Mezitraťová, ze severu navazuje na vybudovanou 1. etapu OS Zelené město. Na celém území OS Zelené město-Jarov se původně nacházela zahrádkářská kolonie. V době výstavby 1. etapy OS Zelené město se na území 2. etapy OS Zelené město-Jaro nacházela deponie zeminy. Dotčenými pozemky pro výstavbu tohoto souboru jsou parcely č. 88/1; 84/28 a 91/1 v katastrálním území Hrdlořezy. Na parcele 91/1 byla dříve zahrádkářská kolonie. Višňovka, demolovaná v rámci výstavby realizované 1. etapy souboru. Dále byla parcela využívána pro deponii zeminy z výstavby této 1. etapy. Využití pozemků je zakotveno v platném Územním plánu Hlavního města Prahy. Z územního plánu města Prahy spadá řešený objekt do čistě obytné zóny OB-E.

Seznam a vlastníky pozemků řeším v bodě 6.6.9. Seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby [Str. 57]



Obr. 11: Územní plán hl. města Prahy [Zdroj: IPR Praha]

LEGENDA ÚP:	ZP	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
	OB-E	ČISTĚ OBYTNÉ
	OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
	DH	PLOCHY A ZAŘÍZENÍ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB
	ZMK	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
	VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽBY
	SV-F	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
	IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ
	VV	VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
	LR	LESNÍ POROSTY

Tab. 1: Legenda územního plánu [Zdroj: IPR Praha, zpracování vlastní]

Přehled provedených průzkumů a rozborů

K původní žádosti o stavební povolení byly zpracovány a doloženy výsledky potřebných průzkumů a rozborů, které se nemění a z kterých bylo vycházeno. Jedná se například o Inženýrsko-geologický průzkum v červenci 2006, dendrologický průzkum (povolení ke kácení, návrh sadových úprav), akustické měření a studie, index radonového rizika. Dotčené území je z hlediska rizika vnikání radonu z podloží do budov pozemkem se středním radonovým indexem.

Ochranná a bezpečnostní pásma

V zájmovém území ani v dosahu přímých vlivů připravovaného záměru se nenachází žádný registrovaný prvek územního systému ekologické stability (ÚSES).

V přímém dosahu záměru a jeho možných přímých vlivů se nenachází žádné zvláště chráněné území (národní park, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, chráněná krajinná oblast, přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní park, přechodně chráněná plocha) ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, ani území chráněná ve smyslu vodohospodářském podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách v platném znění.

V zájmovém území ani v dosahu přímých vlivů záměru se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek.

Území se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace. Neleží v památkové zóně vyhlášené vyhláškou Hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území Hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Podle vyjádření se správci sítí v předchozím stavebním řízení, a podle jejich zákresů průběhu sítí se areál 2.etapy OS Zelené město nenachází v ochranném pásmu žádného ze sítí. Veškeré rozvody, řady a kolektory vedou v ulicích Spojovací, Českobrodská, Učňovská a Mezitraťová a jejich trasy vedou mimo obytný soubor Zelené město.

Poloha stavby k záplavovému území

Území pro navrhovaný soubor leží dle platného Územního plánu hlavního města Prahy mimo záplavové území.

Vliv stavby na okolní stavby a pozemky

Stavební pozemky přímo sousedí s areálem dokončené 1. etapy obytného souboru Zelené Město a technologicky navazují na objekty 2. etapy (1. a 2. fáze).

Demolice a kácení dřevin

Kácení zeleně v lokalitě 2. etapy bylo provedeno na základě povolení kácení dřevin před započítáním výstavby 1. etapy obytného souboru Zelené město.

Ornice byla sejmuta před započítáním výstavby 1. etapy OS Zelené město a uskladněna na deponii, která se nacházela na území výstavby 2. etapy.

Před započítáním výstavby 1. etapy OS Zelené město byly odstraněny veškeré chatky a

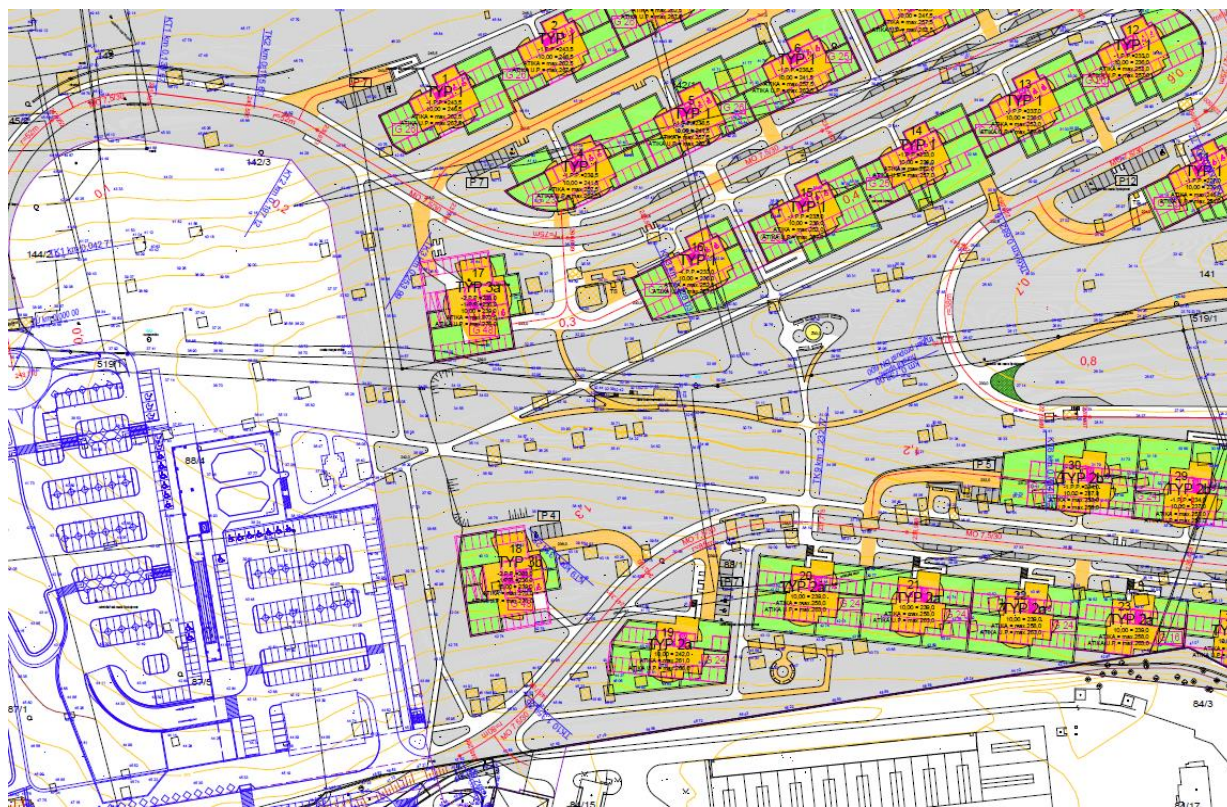
oplocení bývalé zahrádkářské kolonie z celého území OS Zelené město. Na základě povolení kácení dřevin byla z celého území OS Zelené město odstraněna zeleň bývalé zahrádkářské kolonie, s výjimkou některých kvalitních dřevin, které byly zachovány a po dobu výstavby chráněny.

Územně technické podmínky

Předkládaná dokumentace změny stavby zachovávalo původní řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Napojení stavby na dopravní infrastrukturu:

Navrhovaná 2. etapa OS Zelené město byla napojena na dopravní infrastrukturu v ulici Učňovská, na kterou je napojena hlavní obslužná komunikace 2. etapy OS Zelené Město. Dopravně je 2. etapa OS Zelené město obsloužena následujícím způsobem vjezd a výjezd všech vozidel na nově upravované ulici Učňovská v rámci akce Komerční centrum KAUF LAND.



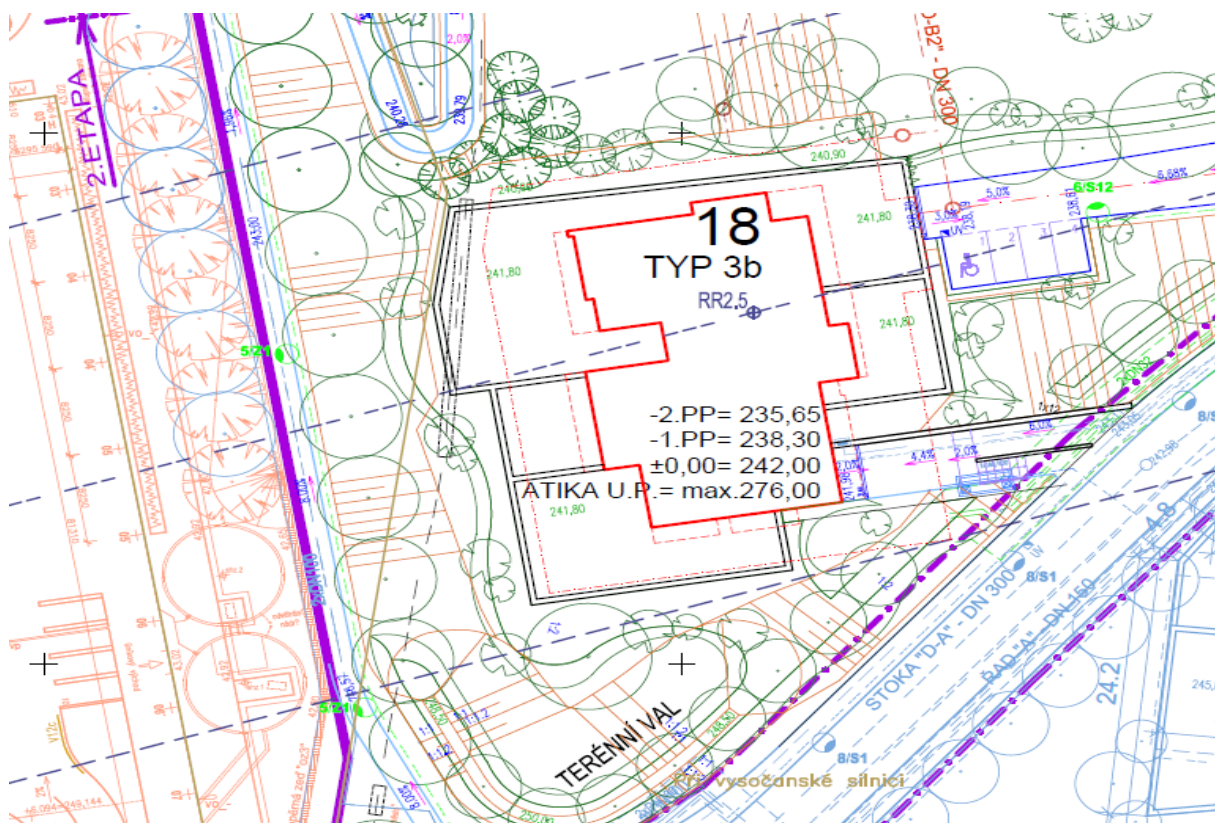
Obr. 12: Situace dopravy [Zdroj: Projektová dokumentace]

Napojení stavby na technickou infrastrukturu:

V rámci výstavby OS Zelené město jsou realizovány nové řady vody, kanalizace. Dále nové rozvody tepla, elektrické energie a případně telefonní sítě. Nové rozvody tepla, elektrické energie a telefonu si zajišťují správci jednotlivých sítí včetně veškerých potřebných

dokumentací a povolení státních orgánů. V koordinační situaci stavby OS Zelené město jsou zakresleny trasy těchto sítí pro celkový přehled a koordinaci tras sítí.

Nově budované vodovodní a kanalizační řady v rámci OS Zelené město byly předmětem vodoprávního řízení a bylo na ně vydáno dne stavební povolení. Konkrétní řešení napojení na technickou infrastrukturu konkrétně řeší a jsou obsaženy v projektové dokumentaci jednotlivých částí ZTI.



Obr. 13: Koordinační situace stavby [Zdroj: Projektová dokumentace]

6.6.1 Rozsah řešeného území

Na celém území „OS Zelené město-Jarov“ se původně nacházela zahrádkářská kolonie. V době výstavby 1. etapy „OS Zelené město“ se na území 2. etapy „OS Zelené město-Jarov“ nacházela deponie zeminy.

Území pro výstavbu 2. etapy obytného souboru Zelené Město leží v katastrálním území Hrdlořezy v Praze 9. Na své severní straně dotčené území navazuje na pozemky, kde se nachází objekty obytného souboru Zelené Město 1. etapy. Pozemní stavby 2. etapy jsou umístěny na parcele č. 88/1.

6.6.2 Údaje o ochraně území podle právních předpisů

Pozemek pro stavbu se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Parcela neleží v záplavovém území, ani nejsou součástí zvláště chráněných území. Parcela je z hlediska územního plánu funkčně zařazena do čistě obytné zóny. Pozemek náleží do Zemědělského půdního fondu.

6.6.3 Údaje o odtokových poměrech

Působení srážkových vod na území je dáno parametry pozemku a jeho okolí. Odtokové poměry jsou ovlivněny hydrogeologickými poměry, zastavěností, stavebními opatřeními v území a množstvím vegetace. Srážkové vody jsou částečně vsakovány na pozemcích a část odtéká po svahu směrem do údolí severně od zájmového území, případně systémem dešťové kanalizace. V původním údolí byla při výstavbě 1. etapy souboru Zelené Město zbudována vsakovací/retenční nádrž, který byl dimenzován pro jímání srážkové vody z obou etap.

6.6.4 Údaje o souhlasu s územně plánovací dokumentací

Řešené území se nachází v katastru obce Praha 9, Hrdlořezy, parametry zástavby jsou tedy určeny platným Územním plánem Hlavního Města Prahy. Pozemek pro výstavbu domu č.18 se nachází dle územního plánu v čistě obytném území (OB).

Navržená stavba byla v souladu s platným územním plánem Hlavního města Prahy. Veškerá vedení technické infrastruktury, potřebné k napojení navrhované stavby, je z jihovýchodní strany, kde je umístěna přístupová komunikace.

6.6.5 Údaje o souhlasu s územním rozhodnutím

Předkládaná dokumentace byla předkládána s žádostí o změnu stavby před jejím dokončením. Pro stavbu byl vydán územní souhlas a stavební povolení, které platí pro celou 2. etapu (objekty 18-30, včetně přípojek inženýrských sítí, sadových úprav a zařízení stavenišť). Rozhodnutí o umístění stavby vydal OVÚR (odbor výstavby a územního rozvoje) MČ Praha 9.

6.6.6 Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Navrhovaná budova č. 18 navazovala na předchozí vybudovanou 1. etapu a je posledním objektem 2. etapy stavby obytného souboru Zelené Město a technologicky navazuje na předchozí objekty 2. Etapy. Na celý soubor se vztahuje platné územní a stavební povolení. Navržený objekt splňuje výškové limity v území. Objekt je napojen na pozemní komunikaci a

disponuje podzemními garážemi, které jsou přímo napojeny na vertikální komunikace budovy. Veřejná prostranství splňují parametry stanovené platnou legislativou (vyhláška 501/2006 Sb.)

6.6.7 Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Do předkládané dokumentace byly zapracovány veškeré známé požadavky dotčených orgánů z předchozího stavebního řízení.

Využití pozemků je v souladu s vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999–s regulativy funkčního a prostorového uspořádání území. Řešení splňuje vyhlášku č. 26/1999 Sb.hl.m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze.

6.6.8 Seznam souvisejících a podmiňujících investic

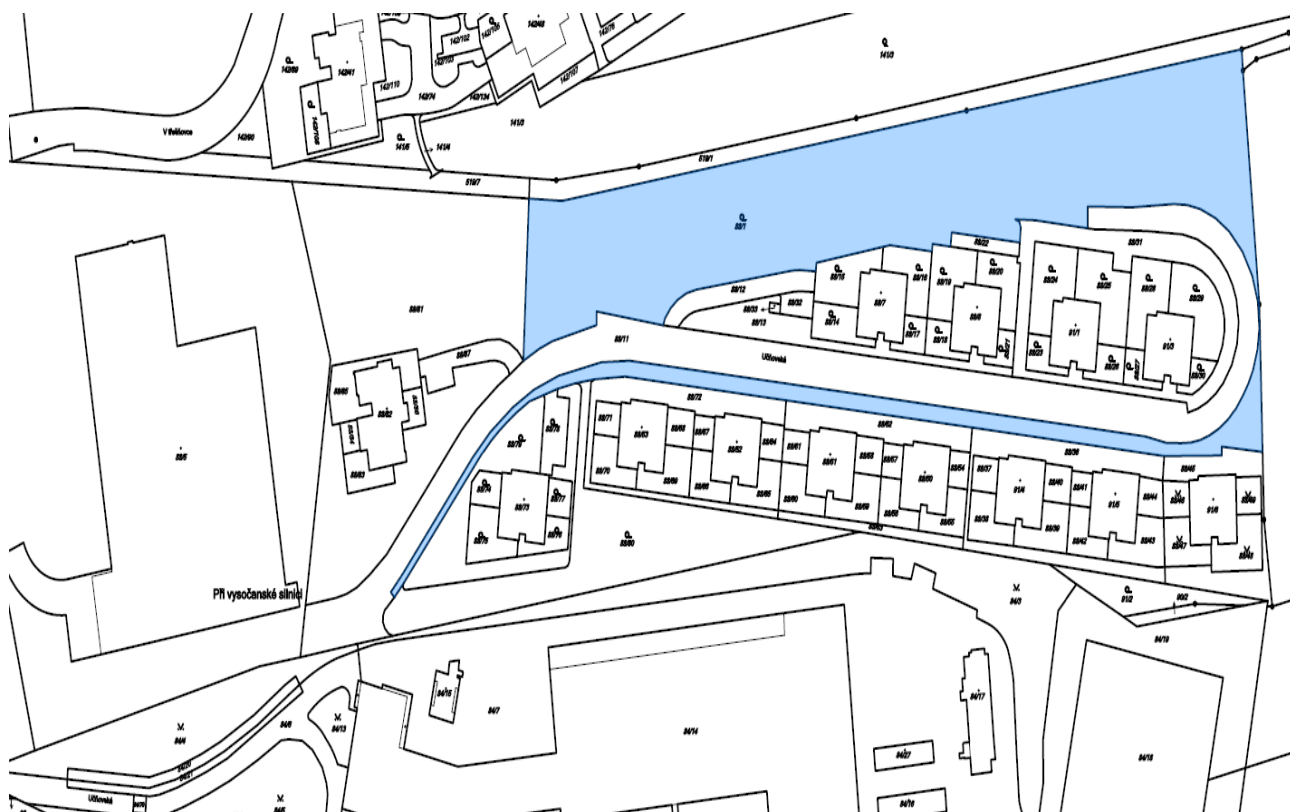
Před započítáním stavby objektu 18 musely být dokončeny fáze 1 a 2 (objekty 24-30), včetně napojení na obslužnou komunikaci souboru a technickou infrastrukturu.

6.6.9 Seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle kat. nemovitostí)

Společnost Daramis začala s vyhledáváním pozemků pro výstavbu již dlouho dopředu. V roce 2006 společnost koupila od města parcely na výstavbu 1. etapy, kde se nachází také hřiště a zahrada, kterou také využívají kupující z bytových domů 2. etapy. Pozemky na výstavbu 2. etapy společnost kupovala od města během výstavby 1. etapy v roce 2014. Začátek výstavba 3. etapy na pozemku s parcelním číslem 92/14 je naplánována na srpen roku 2018. Pozemky byly financované z vlastních prostředků developera.

Pozemek				
Parc.č.	Vztah	Druh	Výměra	Vlastník
88/1	Parcela pro stavbu	Zahrada	31670	Daramis development s.r.o.
84/3	Sousední parcela	Ostatní plocha	10 671	Hlavní město Praha
84/4	Sousední parcela	Ostatní plocha	1 696	Hlavní město Praha
84/28	Sousední parcela	Ostatní plocha	1 082	Daramis development s.r.o.
91/1	Sousední parcela	Zahrada	16 159	Daramis development s.r.o.
519/1	Sousední parcela	Ostatní plocha	16 159	Daramis development s.r.o.
88/4	Sousední parcela	Ostatní plocha	17 655	Kaufland Česká republika
92/14	Parcela pro stavbu	Zahrada	18 339	Daramis development s.r.o.

Tab. 2: Tabulka s parcelami [Zdroj: Katastr nemovitostí, zpracování vlastní]



Obr. 14: Informace o pozemku, platnost k 20.5.2018 [Zdroj: Katastr nemovitostí]

6.7 ÚDAJE O PROJEKTU

V této kapitole jsou řešeny důležité informace o stavbě pro výstavbu 2. etapy. Jsou zde uvedeno například členění stavby na objekty, technické požadavky na stavbu, navrhované kapacity stavby, základní předpoklady výstavby a časové vazby v návaznosti na jeho financování.

6.7.1 Členění stavby na objekty

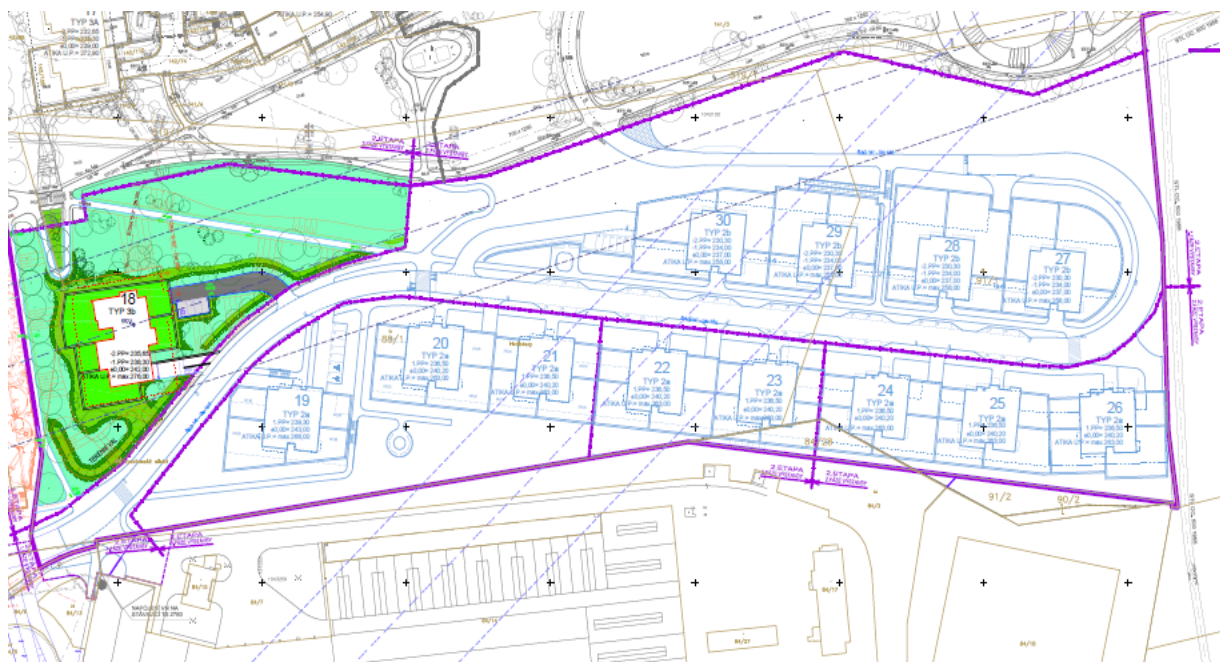
Soubor obytných budov Zelené Město byl rozdělen do dvou etap. Stavba 2. etapa výstavby obytného souboru zahrnuje výstavbu objektu na jižním svahu (objekty 18-30) včetně potřebné infrastruktury. Na výstavbu bytového komplexu 1. a 2. etapy OS Zelené město bylo vydáno stavební povolení v roce 2008.

Výstavba 2. etapy „OS Zelené město“ je oproti vydanému stavebnímu povolení rozdělena na tyto dvě fáze:

1. Fáze obsahuje objekty 18-23 a 29-30, včetně navazující infrastruktury a hlavní komunikace.
2. Fáze výstavby obsahuje objekty 24-28, včetně navazující infrastruktury.

Členění celé 2. etapy na stavební objekty:	
SO-20-01	2.Etapa-zařízení staveniště
SO-20-02	2.Etapa-sadové úpravy
SO-20-03	2.Etapa-opěrné stěny
SO-20-04	2.Etapa-drobná architektura
SO-21-00	Bytové domy
SO-21-01	Bytový dům 18
SO-21-02	Bytový dům 19
SO-21-03	Bytový dům 20, 21
SO-21-04	Bytový dům 22, 23
SO-21-05	Bytový dům 24, 25
SO-21-06	Bytový dům 26
SO-21-07	Bytový dům 27, 28
SO-21-08	Bytový dům 29, 30
SO-22-00	Přípojky
SO-22-SO-22-08	Vodovodní přípojky
SO-22-SO-22-08	Kanalizační přípojky

Tab. 3: Členění 2. etapy [Projektová dokumentace, zpracování vlastní]



Obr. 15: Situační výkres bytové výstavby 2. etapy Zeleného Města [Zdroj: Projektová dokumentace]

6.7.2 Technické požadavky na stavbu a bezbariérové užívání

Vlastní realizace stavebního díla musí být zhotovena v souladu se zákonem č.350/2012 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění tak, aby stavba byla při respektování hospodárnosti vhodné pro zamýšlené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:

- mechanická odolnost a stabilita
- požární bezpečnost
- ochrana zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí
- ochrana proti hluku
- bezpečnost při užívání
- úspora energie a ochrana tepla

6.7.3 Navrhované kapacity stavby a bilance

Výpočet navrhované kapacity a jeho bilance jsem dokázal určit z požadavků pro bytovou výstavbu dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hlavního města Prahy. Vyhláška č. 26/1999 Sb. se týká obecně technických požadavků na výstavbu v Hlavním městě Praze.

Výměra pozemků	Parc.č. 88/1	18340 m ²
Plocha dotčeného území (2.etapa III.fáze C)		7791,2 m ²
Zastavěná plocha území		500 m ²
Započítaná plocha zeleně na území		4370 m ²
Z toho zeleň na rostlém terénu		3735 m ²
Z toho zeleň na konstrukci (soukromé zahrady)		635 m ²
Zpevněné plochy		
Chodníky		612,1 m ²
Vjezdy a parkovací stání		279 m ²
Obestavěný prostor objektu		29455 m ³
Obestavěný prostor celkem		29455 m ³
Parkovací stání celkem		
Parkovací stání-požadavek		63 dle výpočtu
Parkovací stání-návrh		64 stání

Tab. 4: Kapacity stavby [Zdroj: Projektová dokumentace, zpracování vlastní]

objekt	Podlažnost	±0,000 m.n.m	Výška římsy m nad ±0,000	Tvar střechy
	PP+NP			
18	2+11	242,000	+33,980	plochá

Tab. 5: Podlažnost [Zdroj: Projektová dokumentace, zpracování vlastní]

6.7.4 Základní předpoklady výstavby

Výstavba objektu č. 18 byla posledním objektem 2. etapy stavby obytného souboru a technologicky navazuje na předešlé objekty (objekty 19-30). Na celou tuto etapu bylo vydáno platné stavební povolení. Dílčí členění v rámci výstavby celku byl stanoven v části Zásady organizace výstavby v předchozím stavebním řízení. Předpokládaná doba začátku výstavby bylo třetí čtvrtletí roku 2015, uvažovaná doba výstavby je 24 měsíců od zahájení stavby.

6.7.5 Věcné a časové vazby stavby v návaznosti na jeho financování

Řešená budova navazuje na předchozí vybudovanou 1. etapu a je posledním objektem 2. etapy stavby obytného souboru Zelené Město a technologicky navazuje na předchozí objekty 2. etapy. Před započítáním stavby objektu 18 jsou dokončeny fáze 1. a 2. (objekty 24-30), včetně napojení na obslužnou komunikaci souboru a technickou infrastrukturu.



Obr. 16: Pohled na výstavbu bytových domů 2. etapy ZM [Zdroj: Developer Daramis]



Obr. 17: Vizualizace mezi domy výstavby 2. etapy [Zdroj: Developer Daramis]

6.8 ŘEŠENÝ BYTOVÝ DŮM

V této kapitole řeším celkový popis stavby. Zaměřuji se na dispoziční řešení, ceny bytů, urbanistické, architektonické a konstrukční řešení.

Jedná se o novostavbu bytového domu č. 18, který je součástí 2. etapy Obytného souboru Zelené město – Jarov, který bude po dokončení stavbou trvalou.



Obr. 18: Situační výkres řešeného objektu [Zdroj: Projektová dokumentace]

6.8.1 Orientační náklady stavby

Předpokládané náklady na výstavbu bytového domu je 120 mil. Kč. Rozpočet je řešený v bodě plánované projektové náklady a zisky.

6.8.2 Celkový popis stavby

Účel užívání stavby, dispoziční řešení a ceny bytů

Objekt je navržen a užíván jako stavba pro bydlení. V řešeném objektu č. 18 jsou byty velikostí 1+KK až 4+KK. Dispoziční uspořádání větších bytů je zónované na klidovou a denní část. Všechny byty pak mají balkony, lodžie, nebo terasy. Objekt má vlastní schodiště s výtahem, propojující suterény a všechny nadzemní podlaží. Ze schodišť jsou pak přístupné všechny byty.

POČTY A KATEGORIE BYTŮ V OBJEKTU	
1+KK	12x
2+KK	27x
3+KK	10x
4+KK do 100 m	8x
4+KK nad 100 m	3x

Tab. 6: Dispozice bytů [Zdroj: Developer Daramis]

V bytovém domě je celkem 60 bytů a celková kapacita je 150 osob. Ceny bytu jsou prodávány v rozmezí od 2.000.000 Kč a více jak 10.000.000 Kč. Cena za 1 m² je 60.000 Kč – 78.000 Kč. Beru v úvahu cenovou nabídku od developera za rok 2017

Dispozice bytu	Průměr cen v Kč/m ²	Průměr celkových cen v Kč
1 pokoj (do 41 m ²)	63.865 Kč/m ²	2.618.465 Kč
2 pokoje (42-66 m ²)	68.970 Kč/m ²	4.552.020 Kč
3 pokoje (67-86 m ²)	64.930 Kč/m ²	5.583.980 Kč
4 pokoje (87-121m ²)	68.064 Kč/m ²	8.235.744 Kč

Tab. 7: Průměrné ceny bytů [Zdroj: Developer Daramis]

Jednotlivé ceny bytů jsou řešeny v příloze diplomové práce.



Obr. 19: Vizualizace obývacího pokoje v 1.NP [Zdroj: Developer Daramis]



Obr. 20: Vizualizace obývacího p. s kuchyní [Zdroj: Developer Daramis]

Garáže v suterénech objektu 18 byly změněny dle požadavku investora. Vzhledem k větším šířkovým nárokům na parkovací stání v nové normě, došlo ke snížení počtu parkovacích stání oproti vydanému stavebnímu povolení. Dále byla upravena světlá výška suterénu, aby vyhovovala požadavku ČSN 73 6058 na výšku parkovacích stání v místech otevírání zavazadlového prostoru vozidel.

Urbanistické a architektonické řešení

Stavba objektů 2. etapy byla navrhována na pozemcích developera–Zelené Město, a.s., který v prostoru Jarova vlastní pozemky o rozloze 145070 m² =14,5 ha. Stavba byla navržena na plochách stanovených pro bydlení Územním plánem SÚ Hlavního města. Prahy.

Stavba celého obytného souboru včetně řešeného domu obsahuje celkem 30 bytových domů. Území je dle členitosti terénu a přístupnosti dopravou členěno na dvě lokality, a to lokalitu sever a lokalitu jih. Severní lokalita je objemově větší, je tvořena 17 obytnými domy situovanými na svahu příkloněném k jihu, z nichž 16 je bodových o šesti nadzemních podlažích s ustoupeným posledním podlažím, a jeden dům je jako jedenáctipodlažní. Jižní lokalita je o 13 obytných domech, z nichž dvanáct je bodových o šesti nebo sedmi nadzemními podlažími, s posledním podlažím ustoupeným, a jeden dům je navržen jako jedenáctipodlažní. Stání pro osobní automobily jsou situovány převážně v polozapuštěných až zapuštěných garážích pod objekty.

Charakteristické pro lokalitu je, že okolí objektů je řešeno terasově, s terasami na rostlém terénu i nad střechami garáží, a tyto terasy slouží pro obyvatele bytů jako privátní okrasné zahrady bez pohledového kontaktu s veřejnými uličními prostory (pro tichý a klidný život okolo domu). Bodový systém objektů umožňuje vsazení objektů do zeleně a prorůstání zeleně ze středové plochy plánované jako přírodní zeleň vzhůru do svahů k okraji zástavby, kde se prolíná se zelení.

Součástí původního řešení je větší podíl sadových úprav, lesních výsadeb, realizaci výsadeb nelesní zeleně a realizaci zeleně v pásu určeném pro územní systém ekologické stability. Tato zeleň tvoří výjimečné prostředí obytným stavbám. Tato výsadba je základní podmínkou pro vytvoření nadstandardního obytného prostředí (Zelené Město).

Architektonické řešení

Plán architektonického a hmotového řešení zůstává zachován a navazuje na vzhled okolních domů obytného souboru. V dotčeném objektu č. 18 došlo pouze k dispozičním úpravám bytů a změně v řešení parkovacích stání v suterénech na základě požadavku investora a nové ČSN.

Řešený bytový dům č.18 má dvě podzemní a jedenáct nadzemních podlaží. V nadzemní části objektu jsou navrženy byty, v podzemní části potom prostory pro parkování vozidel a další odvozené provozy, zejména technické zázemí a sklípky. Dům má poslední podlaží ustoupené, což umožňuje navrhnout v tomto podlaží u bytů terasy. Naopak v bytech umístěných v podlažích na terénu jsou k těmto bytům navrženy předzahrádky, často včleněné do stupňovitého systému opěrných stěn.

Bezbariérové užívání stavby

Objekt je do terénu osazen tak, aby vstupní podlaží objektu bylo vzhledem k navazujícím komunikacím přístupné bezbariérově. V objektu jsou výtahy umožňující přístup tělesně postižených osob do všech podlaží budov, respektive do všech bytů, podzemních garáží a většiny navazujících provozů. Kabiny těchto výtahů mají velikost, jež splňuje vyhláškou stanovené rozměry 1,1x1,4 m. Šířka dveří výtahu rovněž splňuje požadovanou minimální šířku, tedy 900 mm. Vstupní dveře do objektu, dveře ze zádveří do dalších částí domu i dveře z chodby do prostoru podzemních garáží v suterénech splňuje požadavky na minimální šířku, jsou navrženy dveře šířky min. 900 mm. Dveře stejné šířky jsou navrženy i do všech bytů. V podzemních garážích jsou příslušné počty parkovacích stání pro tělesně postižené osoby

stanovené vyhláškou 398/2009 Sb., počet těchto parkovacích stání na povrchu je rovněž v souladu s danou vyhláškou.

Bezpečnost při užívání stavby

Vzhledem ke skutečnosti, že objekt je bytového charakteru, nevznikalo žádné zvláštní nebezpečí z jeho provozu, a to ani pro okolí stavby ani pro vlastní uživatele domu.

Po dobu životnosti stavby je nezbytné zachovávat obecně platná a známá pravidla pro údržbu a užívání objektu.

Jedná se zejména o:

- pravidelné kontroly všech technických zařízení podle příslušných vyhlášek a nařízení
- pravidelné revize všech technických zařízení, u kterých je to vyžadováno
- pravidelnou odbornou údržbu technických zařízení

Základní charakteristika objektu

Konstrukční systém spodní stavby je tvořen kombinací stěnového a sloupového železobetonového monolitického skeletu. Modul sloupů se pohybuje od 3.0 až 6.25 m, místy je proměnný a nepravidelný. Konstrukční systém nadzemní části od 1.NP výše představuje monolitický sloupový železobetonový skelet v kombinaci se zděnými nosnými stěnami. Konstrukce jednotlivých pater převážně navazují modulově na svislé prvky spodní stavby. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny převážně příčnými železobetonovými stěnami tl. 200mm. Obvodové sloupy nadzemních podlaží jsou tl.240 mm. Obvodové stěny objektu jsou tvořeny z keramických tvárnic Porotherm tl.240 mm. Stropy budou tvořeny bezprůvlakovými stropními deskami. Stropní deska nad 1.PP bude tl. 250mm, s výjimkou části desky pod vjezdem do garáží v 1.PP, která bude mít tloušťku 300mm, deska nad 1.PP bude tloušťky 300mm, stropní desky nadzemních podlaží budou tloušťky 200mm, deska předposledního 10.NP je tl. cca 230mm. Vnitřní nenosné stěny jsou navrženy z keramických tvárnic Porotherm, případně z pórobetonových tvárnic tam, kde nejsou požadavky na akustiku.

Ochrana stavby před negativními účinky

- **protipovodňová opatření**

Dle územního plánu se objekt nenachází v záplavovém území ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb a není proto nutno navrhovat příslušná opatření.

➤ **Sesuvy půdy**

Území stavby nepatří do oblasti ohrožené sesuvy půdy. Návrh stavby navíc počítal s vytvořením spodních staveb a návazného systému opěrných stěn, který by měl stabilitu svahů respektive násypů zvýšit.

➤ **Poddolování**

Dotčené parcely se nenacházely v poddolovaném území.

➤ **Seismicita**

Seizmické zatížení není pro návrh stavby konstrukcí rozhodující. Praha patří do oblasti velmi malé seismicity - dle mapy seismických oblastí ČR.

➤ **Radon**

Z výsledků naměřených hodnot objemové aktivity radonu v půdním vzduchu lze pozemek zařadit do středního radonového indexu pozemku. Střední radonový index vyžaduje ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do budovy.

6.8.3 Dopravní řešení

Po úpravách velikosti parkovacích stání, aby byly v souladu s novou ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, došlo ke snížení počtu parkovacích stání v objektu 18. I po snížení počtu park. stání je jejich počet dle vyhlášky hl. m. Prahy dostačující. Celková bilance dopravy v klidu i tak kapacitně překračuje požadavky pro bytovou výstavbu dle vyhlášky č. 26/1999Sb. hl. m. Prahy o obecně technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.

Pro objekt 18 je výpočtem požadováno 63 parkovacích stání. Návrh tento požadavek převyšuje o 1 stání. Navržený počet je tedy 60 stání v garážích pro rezidenty + 4 venkovní stání, celkem je k dispozici 64 stání.

6.8.4 Řešení vegetace a terénní úpravy

Koncepce návrhu sadových respektuje požadavky ÚP SÚ hl. m. Prahy na funkční využití území, využívá danou konfiguraci terénu i vazbu na okolní plochy zeleně.

Řešená plocha 2. etapy navazuje na 1. etapu podél údolní pěší komunikace v centrálním parku s tím, že návrh byl plánován obdobně jako 1. etapa. Celá řešená plocha je lemována výraznou kulisou zeleně. Podél jižní hranice probíhá kompaktní dřevinný porost se stromovým i keřovým patrem, na východní straně centrálního parku vzniká masivní stromový porost, který pohledově uzavírá celé údolí. Západní okraj tvoří výrazné dvouřadé stromořadí. Severní část

území tvoří část centrální parkové plochy probíhající podél osy údolí, která zároveň odděluje obě obytné lokality a nabízí rekreační zázemí.

6.8.5 Popis vlivů na životní prostředí a jeho ochrana

V dotčeném území se nenachází žádný zdroj podzemní ani povrchové vody pro veřejné zásobování obyvatelstva. Zásobování pitnou vodou je zajištěno veřejným vodovodním řadem. Dotčené území neleží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Z provozu záměru jsou produkovány odpadní vody splaškové a srážkové.

Vlivy na povrchové vody

Povrchové vody jsou nepřímo ovlivněny vypouštěním splaškových odpadních vod do kanalizační sítě v dotčeném území. Splaškové vody jsou odváděny areálovou splaškovou kanalizací do veřejné kanalizační stoky a dále do Ústřední čistírny odpadních vod v Praze.

V blízkém okolí záměru není žádný vodní tok, který by mohl být přímo ovlivněn provozem záměru.

Vlivy na podzemní vody

Výstavbou záměru došlo ke snížení přirozené infiltrace srážkových vod, vznikli nové zpevněné plochy. Srážkové vody ze zastavěných a zpevněných ploch byly vedeny do dešťové kanalizace a dále do retenční nádrží, která byla vybudována v rámci 1. etapy výstavby obytného souboru Zelené město.

Odpady

Nakládání s odpady řeší zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky. Výstavba a provoz záměru jsou spojeny se vznikem běžných druhů odpadů odpovídajících charakteru činností, při kterých budou vznikat.

Vliv na přírodu a krajinu (ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů apod.), zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině

Realizací záměru nedošlo k dotčení územního systému ekologické stability. V dotčeném území ani v jeho nejbližším okolí se nenacházejí žádné významné krajinné prvky. Dle vyjádření Odboru životního prostředí Magistrátu nemá záměr významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Vzhledem k vlastnostem záměru, charakteru okolí lokality a kvalitě dotčených biotopů a společenstev lze konstatovat, že posuzovaný záměr neměl výrazný negativní vliv na biologicky významné hodnoty v území. Po ukončení výstavby bylo okolí upraveno a byly

realizovány sadové úpravy dle projektu sadových úprav. V návrhu bylo uvažováno s výsadbou stromů, keřů a s výsevem trávníků.

6.8.6 Ochrana obyvatelstva

Z hlediska ochrany obyvatelstva je nutno uvažovat s úkrytovými kapacitami v ochranném systému metra-stanice Českomoravská. Je však pravděpodobné, že kapacita nepokryje ani potřeby stávajících objektů, a proto byly vytypovány v objektech obytného souboru vhodné prostory pro improvizovaný úkryt pro případ mimořádné události.

Plocha úkrytu na jednu osobu se předpokládá 1,5 m² na osobu. Počet osob v obytném souboru je počítáno cca 1064 (objekty 18-30). $1064 \times 1,5 \text{ m}^2 = 1\,596 \text{ m}^2$. Pro úkryt byl vybrán prostor v podzemních garážích v 2.PP objektů 27-30. Garáže jsou přístupné samostatným vjezdem na komunikaci a po schodištích nebo výtahy z objektů 27-30.

6.9 SOUHRNNÁ SWOT ANALÝZA PRO VÝSTAVBU ZELENÉ MĚSTA

Úvodním krokem každého developera je zpracování SWOT analýzy, kde provádí definici problémových okruhů. Je to soubor silných a slabých aspektů, které ovlivňují projekt. SWOT analýza je jednou z nejvýznamnějších a nejdůležitějších marketingových analýz.

V tabulce shrnuji významné body a klíčové faktory, které projekt ovlivňují nebo ho budou ovlivňovat v budoucnu. Analýza se vztahuje k Praze 9 (Hrdlořezy), kde je výstavba obytného souboru situována.

Z provedené SWOT analýzy lze vyhodnotit několik významných bodů pro developerský projekt. Projekt nabízí lukrativní bydlení v Hrdlořezích, Praha 9. V blízkosti se nachází kompletní občanská vybavenost, mateřské školky, zdravotnické zařízení a tramvajová zastávka 2 minuty chůze, ale také ovocné sady a zeleň. Lokalita projektu je vhodně umístěna vůči centru.

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Stavební pozemek vlastní investor DP ➤ Vysoká životní úroveň obyvatelstva ➤ Moderní technologie ➤ Rozvíjející se bytová zástavba - budoucí moderní městská čtvrť ➤ Poloha bydlení vůči centru města ➤ Výběr kvalitního dodavatele stavby ➤ Rychlé spojení mezi jednotlivými částmi Prahy ➤ V budoucnu plánovaná zastávka metra ➤ Poloha nákupního střediska vůči bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nedostatek vhodných prostor pro kulturní a sportovní aktivity ➤ Dopravní zátěž území - emise a hluk z dopravy ➤ Nedostatek finančních prostředků na rozvojové projekty městské části ➤ Stále se zvyšující cena za m² (jen pro velmi silného investora)
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vysoká poptávka po bydlení ➤ Pracovní místa na území hlavního města ➤ Rozšíření komunikací pro rozvoj cykloturistiky ➤ Výsadba nové zeleně-dětských hřišť a parků ➤ Kvalitní dopravní napojení na pražský okruh ➤ Stále se zvyšující nárůst ceny bytů za m² v Praze ➤ Vybudování nové moderní městské části v Praze 9 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zpoždění přípravy projektové dokumentace ➤ Nárůst automobilového provozu ➤ Zhoršování životního prostředí v souvislosti s rozvojem dopravy ➤ Vysoký počet kupujících bytové jednotky cizinci ➤ Vysoký počet konkurenčních projektů ➤ Nedodržení termínu od Zhotovitele

Tab. 8: SWOT analýza [Zdroj: Vlastní zpracování]

6.10 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Financování developerského projektu proběhlo z větší části pomocí bankovního úvěru. Investor projektu předložil bance doklady na základě jejího zadání, které pro zpracování úvěrové aplikace potřebuje. Jak jsem zmínil ve způsobech financování, developer si hradí 30 % z celkové částky.

Dokumenty potřebné k posouzení žádosti o úvěr na financování výstavby rezidenční nemovitosti:

Zúčastněné strany (výpis z obchodního rejstříku budoucího dlužníka - Developer Daramis)
Popis nemovitosti (pozemku)
Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví), ne starší 3 měsíců
Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětných pozemků a objektů, ne starší 12 měsíců
Doklad o způsobu nabytí (pozemku) kupní smlouvy
Ocenění nemovitosti
Technická zpráva projektu
Vizualizace základních řezů
Popis očekávaných standardů bytových jednotek
Smluvní ošetření projektu
Smlouva s architektem
Smlouva s manažerem projektu
Smlouva o dílo se zhotovitelem
Smlouva o technickém a autorském dozoru
Smlouva s realitním agentem
Vzory rezervační smlouvy, budoucí kupní smlouvy
Smlouva s právní kanceláří

Tab. 9: Dokumenty pro žádost o úvěr [Zdroj: Úvěrové financování, FIO banka, zpracování vlastní]

6.10.1 Plánované projektové náklady + zisk

V následujících tabulkách uvádím předpokládaný rozpočet developerského projektu. Jsou uváděny výnosy z prodeje, ostatní náklady, celkové náklady na prodej a celkový zisk před zdaněním. Od developera jsem získal podklady s celkovými náklady a zisky, v excelu, které se vztahovaly na 1. a 2. etapu. Po přepočítání jsem dokázal určit celkovou sumu peněz na výstavbu řešeného bytového domu č. 18.

Výnosy z prodeje

Zelené Město 2. etapa, bytový dům č. 18(A)			Rozpočet
Rozpočet projektu	m ²	jednotková cena	CZK
Výnosy z prodeje			296 344 968,83 Kč
Byty	5180,00	53 228,95 Kč	275 725 941,60 Kč
Parkovací stání	64,00	236 070,65 Kč	15 108 521,74 Kč
Prodejci	62,00	88 879,12 Kč	5 510 505,49 Kč

Tab. 10: Výnosy z prodeje [Zdroj: Investor developerského projektu]

Ostatní náklady

Pořizovací náklady	15 746 785,71 Kč		
Stavební náklady	135 035 124,84 Kč		
Stavební náklady	5180,00	26 068,56 Kč	135 035 124,84 Kč
Měkké náklady-Soft costs	8 507 212,87 Kč		
Dokumentace, architekti, projektanti	% ze staveb.náklad.	1,30 %	1 755 456,62 Kč
Poplatky za správu	% ze staveb.náklad.	5,00 %	6 751 756,24 Kč
Náklady na prodej a marketing	13 335 523,60 Kč		
Marketing	% tržeb z prodeje	2,00 %	5 926 899,38 Kč
Realitní činnost	% tržeb z prodeje	2,50 %	7 408 624,22 Kč
Provozní náklady	1 215 316,12 Kč		
Právníci	% ze staveb.náklad.	0,60 %	810 210,75 Kč
Audit a účetnictví		0,30 %	405 105,37 Kč
Finanční náklady	6 953 598,53 Kč		
Bankovní úvěr	% všech nákladů	3,40 %	5 910 558,75 Kč
Poplatek za závazky	% všech nákladů	0,60 %	1 043 039,78 Kč
Závažnost	% ze staveb.náklad.	5,00 %	1 092 136,82 Kč

Tab. 11: Ostatní náklady [Zdroj: Investor developerského projektu]

Celkové náklady + zisk

Celkové náklady na prodej	180 793 561,67 Kč
Zisk před zdaněním	115 551 407,17 Kč
Návratnost investic	63,91 %

Tab. 12: Celkové náklady + zisk [Zdroj: Investor developerského projektu]

Očekávané příjmy z projektu tvoří předpokládané příjmy z prodeje bytových a nebytových jednotek a parkovacích stání. Na základě analýzy trhu byla zvolena předpokládaná cena za 1 m².

Developerský projekt je zvláštní prodejem bytových jednotek již v průběhu výstavby. Je potřeba si uvědomit, že investor (v tomto případě kupující) neplatí celou kupní cenu, ale hradí ji ve formě splátkového kalendáře.

Splátkový kalendář kupní ceny byl developerem stanoven následovně:

- Rezervační poplatek 5 %, při podpisu rezervační smlouvy
- 30 % z kupní ceny do 15 dnů po podpisu Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytu
- 65 % z kupní ceny se započtením rezervačního poplatku při podpisu Smlouvy o převodu vlastnictví bytu

Postup koupě:

- Rezervační smlouva a zaplacení rezervačního poplatku – při podpisu rezervační smlouvy uhradí kupující rezervační poplatek ve výši 5 % z kupní ceny
- Smlouva o smlouvě budoucí kupní – do 15 dnů od podpisu rezervační smlouvy podepíše kupující a developer Smlouvu o smlouvě budoucí kupní
- Kupní smlouva – po kolaudaci domu podepíše kupující a developer Kupní smlouvu

Předmětem převodu vlastnictví bytu je:

- Bytová jednotka, popis bytu včetně výměr jednotlivých místností
- Spoluvlastnický podíl na společných částech domu s vymezeným sklepem, na pozemku, společnému všem bytům a nebytovým jednotkám bytového objektu včetně všech jeho nedílných součástí a příslušenství
- K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, obklady stěn a vnitřní omítky, nenosné příčky, a vnitřní a vstupní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu
- Balkon
- Spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (garáži) s vymezeným garážovým stáním

6.11 HARMONOGRAM PROJEKTU

Územní rozhodnutí nabylo právní moci 11.7.2006 a vztahovalo se již na 1. etapu výstavby bytových domů. V říjnu 2008 bylo získáno stavební povolení a v jeho návaznosti provedeno výběrové řízení na generálního dodavatele. Generální dodavatel Imos Brno a.s. po dokončení výstavby 1. etapy pokračoval ve výstavbě 2. etapy.

Předpokládaný termín dokončení 2. etapy výstavby 28.2.2017

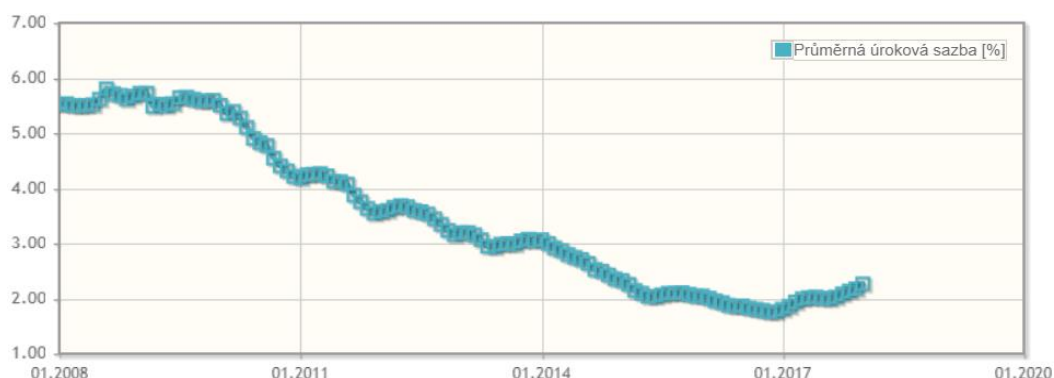
Harmonogram projektu:

Harmonogram	Termín
Územní rozhodnutí	07/2006
Stavební povolení	10/2008
Zahájení výstavby 2. etapy	07/2015
Místní šetření kolaudačního souhlasu	01/2017
Získání kolaudačního souhlasu	02/2017
Získání popisného čísla	03/2017

Tab. 13: Harmonogram projektu [Zdroj: Daramis, vlastní zpracování]

6.12 RIZIKA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Před samotnou realizací projektu developer sestavil plán řízení rizik. Mezi největší rizika každého developerského projektu je schopnost prodat, pronajmout všechny bytové jednotky v domě. Už v období plánování developer zhodnotil situaci na trhu (tržní riziko), jestli je v dané lokalitě vysoká poptávka po bydlení. V době prodeje bytových jednotek (2015, 2016) byla poptávka po nemovitostech velmi vysoká i z důvodu nízkých úrokových sazeb, které vystihuje daný obrázek.



Obr. 12: Vývoj úrokové sazby [Zdroj: Hypoindex]

Dalším rizikem pro developera může být doba trvání výstavby. Mohou nastat při chybném výběru generálního zhotovitele. Po dobré zkušenosti se stavební firmou Imos a.s.,

kteřá realizovala i výstavbu 1. etapy Zeleného Města, vyhrála soutěž ve výběrovém řízení i pro následující 2. etapu.

Jako další možné riziko je i pohyb cen. V současné době ceny nemovitostí rostou a s tím i ceny stavebních prací i ceny materiálů. Je proto dbát na současný stav ekonomiky a tím i doplnění vlastních zdrojů do realizovaného projektu.

Další rizika jsou spojená s riziky legislativními. Může nastat např. při změně zákona, změna sazby DPH nebo ceny dodavatelských prací.

7 ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V PRAZE

Dle mého zadání v diplomové práci provedu analýzu mého developerského projektu v závislosti na lokalitě a ve finanční dostupnosti oproti ostatním. V této kapitole se budu zaměřovat na pražský trh, protože je v České republice největší. Zaměřuji se na vývoj nabídky a poptávky po novém bydlení, vývoj nových cen a srovnávám průměrné ceny za m² v městských částí v Praze.

7.1 VÝVOJ NABÍDKY PO NOVÉM BYDLENÍ

Počet aktuálních developerských projektů, a i celkový počet realizovaných nových bytů se v září roku 2017 příliš neodlišoval od stavu, který byl zaznamenán v předchozích letech 2016 a 2015. Meziročně došlo jenom k velmi mírnému poklesu aktivity výstavby zaznamenané v rámci identifikovaných developerských projektů, kdy se mezi lety 2016 a 2017 počet projektů snížil ze 121 na 118 a počet realizovaných bytů z 13877 na 13206 (tj. pokles o necelých 5 %).

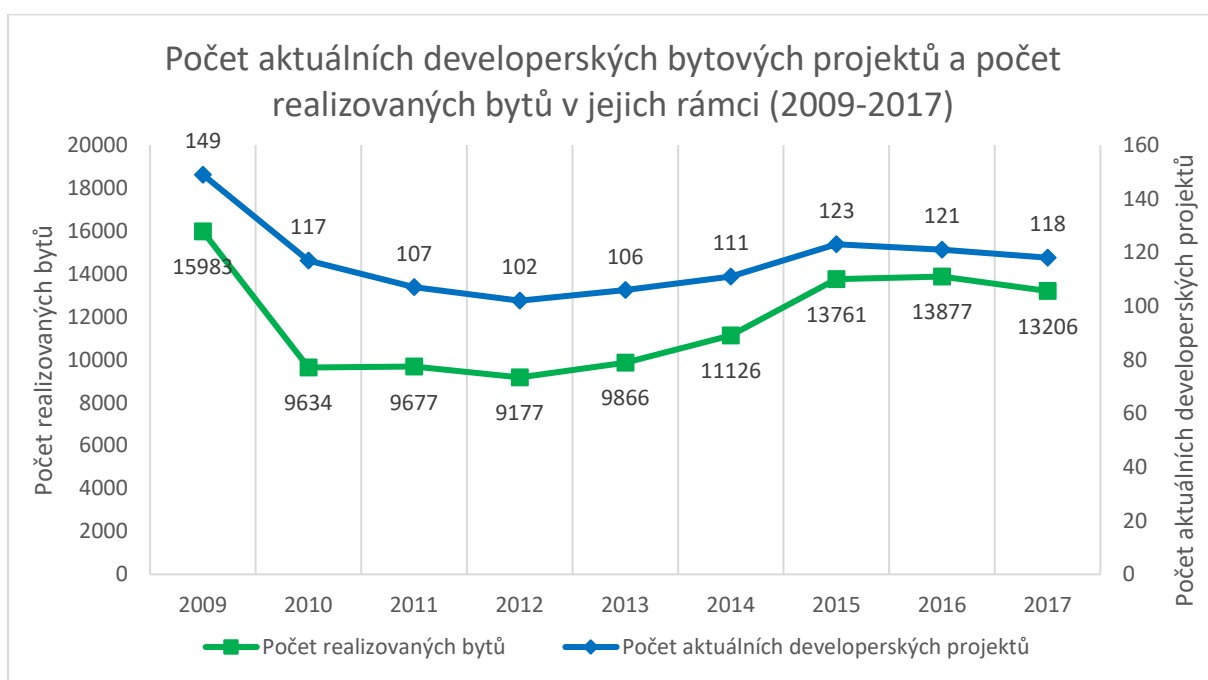
Graf znázorňuje vývoj počtu aktuálních developerských projektů a počtu realizovaných bytů v jejich rámci mezi lety 2009–2017, tedy v období sledování rezidenčního trhu a zpracování Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze. Z hlediska celkového objemu nabídky nového bydlení v Praze lze toto období rozdělit do tří charakteristických dílčích etap:

- 2009: dokončení velmi vysokého počtu bytů zahájených v období stavebního boomu před vypuknutím celosvětové hospodářské krize (v nabídce téměř 16 tisíc bytů realizovaných v rámci tehdy aktuálních developerských projektů)
- 2010–2013: výrazný propad nové bytové zástavby a její následná stagnace (v nabídce každoročně do 10 tisíc bytů v rámci aktuálních developerských projektů)

- 2014–2017: nárůst intenzity bytové výstavby (do roku 2015) a její následná stabilizace na relativně vysoké úrovni (v nabídce 13 až 14 tisíc bytů v rámci aktuálních developerských projektů)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet realizovaných bytů	15983	9634	9677	9177	9866	11126	13761	13877	13206
Počet aktuálních developerských projektů	149	117	107	102	106	111	123	121	118

Tab. 14: Počet developerských projektů [Zdroj: Český statistický úřad]



Graf 1: Počet developerských projektů [Zdroj: Český statistický úřad, zpracování vlastní]

Graf dokládá, že objem nové bytové výstavby z roku 2017 nelze považovat za nízký, alespoň co se porovnání s předchozím obdobím týká. Ostatně na stávající relativně vysoký objem nové bytové výstavby v Praze poukazují i nejnovější údaje Českého statistického úřadu, podle kterých bylo na území hlavního města Prahy dokončeno 6092 bytů, přičemž v rámci období 2009–2015 bylo dokončeno v průměru necelých 5 tisíc bytů za rok.

Nabídku nového bydlení lze v hlavním městě považovat nicméně za nedostatečnou ve vztahu k aktuální velmi vysoké úrovni poptávky, která odpovídá růstové fázi hospodářského cyklu. V jejím důsledku zbývá v cenících developerských projektů jen omezené množství volných bytů a jejich ceny rostou.

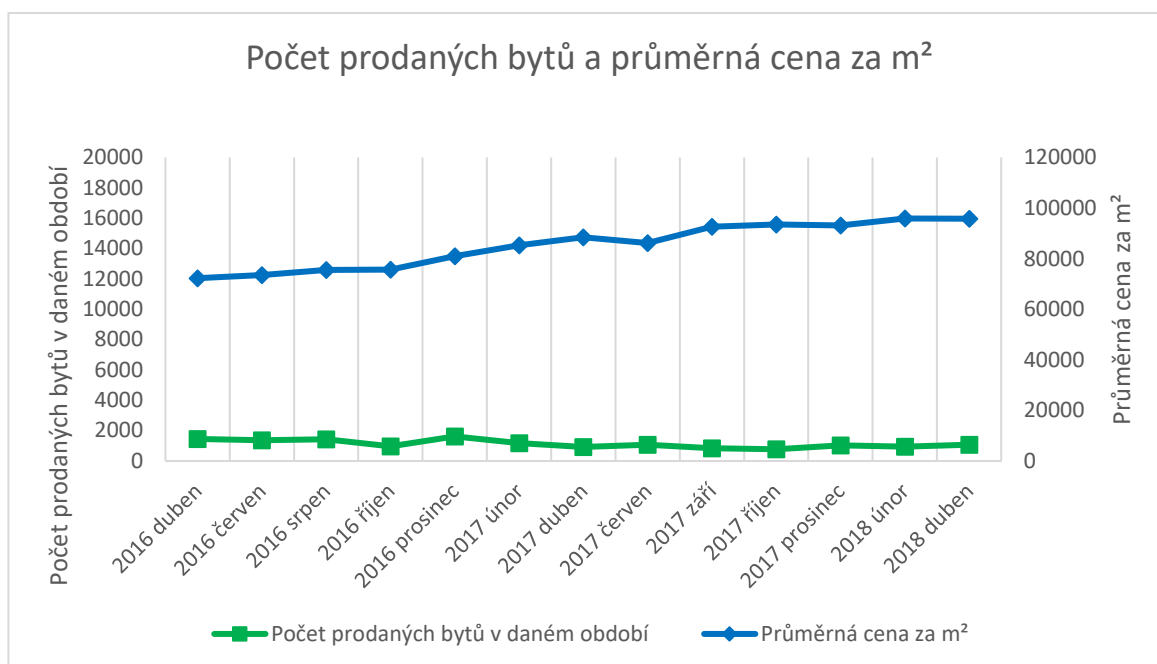
7.2 VÝVOJ POPTÁVKY PO NOVÉM BYDLENÍ

V souvislosti s příznivým ekonomickým vývojem narůstá poptávka po novém bydlení, a to nejenom ze strany těch, kteří si jej pořizují pro účely vlastního bydlení, ale v neposlední řadě se zvyšuje i investiční poptávka.

Uvedený nárůst na straně poptávky, doprovázený obtížemi některých developerských společností při přípravě a realizaci nových bytových projektů, má vliv nejenom na růst cen, ale také na skutečnost, že zájemci o nové bydlení v Praze mají aktuálně jen omezené možnosti z hlediska výběru nových bytů. To je nejspíše dáno tím, že v rámci aktuálních developerských bytových projektů je většina bytových jednotek rozprodána, a to často velmi rychle po uvedení projektu na trh. Zaměřuji se na období v letech od dubna 2016 do dubna 2018. Z grafu je patrné, že průměrná cena za m² od dubna roku 2016 do října 2016 nepatrně roste, i když počet prodaných bytů v tomto období klesá. Za rok 2016 od dubna se ceny zvýšily o 8.650 Kč, to je nárůst o 8,9 %. V roce 2017 šly ceny nahoru o 7.780 Kč/m². Nabídkové ceny nových bytů vzrostly o 9,2 %.

Dané období	Počet prodaných bytů v daném období	Průměrná cena za m ²
2016 duben	1463	72300
2016 červen	1367	73500
2016 srpen	1424	75600
2016 říjen	965	75650
2016 prosinec	1621	80950
2017 únor	1186	85320
2017 duben	932	88500
2017 červen	1068	86200
2017 září	832	92600
2017 říjen	775	93500
2017 prosinec	1024	93100
2018 únor	950	95900
2018 duben	1067	95800

Tab. 15: Průměrná cena a počet prodaných bytů [Zdroj: Deloitte]



Graf 2: Počet prodaných bytů [Zdroj: Deloitte, zpracování vlastní]

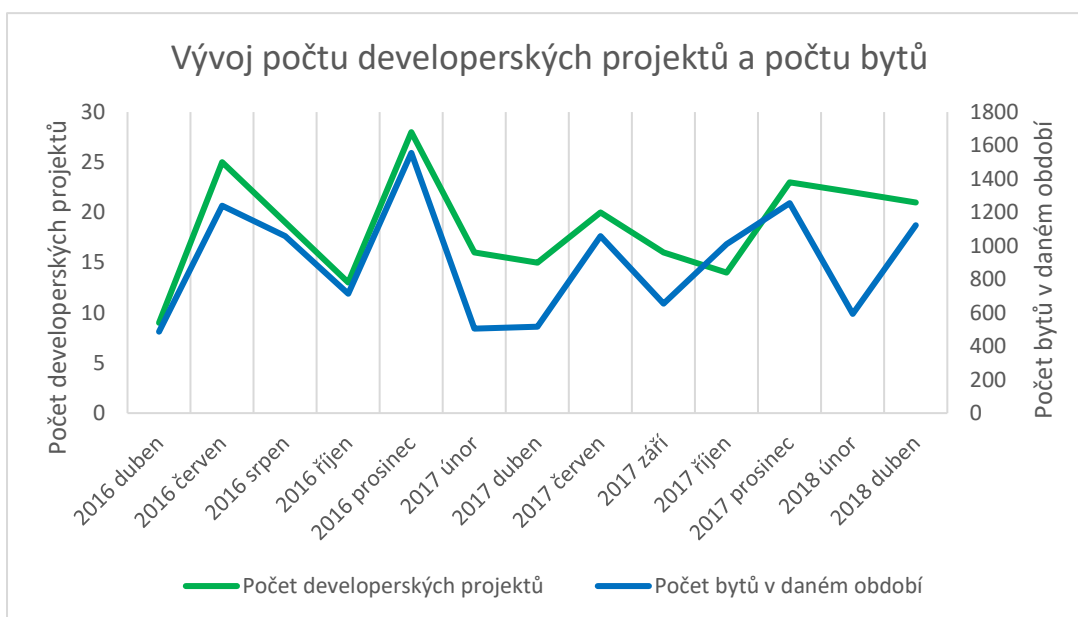
Když neberu v úvahu říjen 2016, průměrná cena za m² stále nepatrně roste. Z grafu je vidět, že nejvyšší průměrná cena za m² byla v únoru 2018.

7.3 VÝVOJ POČTU DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Analyzoval jsem období v rámci počtu developerských projektů od dubna 2016 do dubna 2018. Z grafů lze vyvodit, že největší nabídka bytů byla v prosinci 2016, kde bylo možné koupit 1556 bytů. V porovnání s prosincem 2017, je to o 300 více. Rok 2018 dle grafu vypadá, že počet nových bytů opět poroste.

Období	Počet developerských projektů	Počet bytů v daném období
2016 duben	9	487
2016 červen	25	1241
2016 srpen	19	1058
2016 říjen	13	714
2016 prosinec	28	1556
2017 únor	16	506
2017 duben	15	517
2017 červen	20	1059
2017 září	16	655
2017 říjen	14	1011
2017 prosinec	23	1256
2018 únor	22	593
2018 duben	21	1124

Tab. 16: Vývoj počtu developerských projektů [Zdroj: Deloitte]



Graf 3: Počet developerských projektů [Zdroj: Deloitte, zpracování vlastní]

7.4 VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ

Ve vývoji cen nových bytů řeším finanční dostupnost nového bydlení a cena nových volných bytů v závislosti na lokalitě v Praze. Analýza potvrdila výrazný nárůst cen nových bytů v Praze, který v posledním období pokračuje především v důsledku vysoké poptávky a snižujícího se počtu volných nových bytů. V září 2017 dosahovala průměrná nabídková cena volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů 75.007 Kč/ m². Je důležité dodat, že

levnější byty mizí z ceníků jednotlivých projektů většinou jako první a v nabídkách zůstávají jako volné delší dobu největší a nejluxusnější byty.

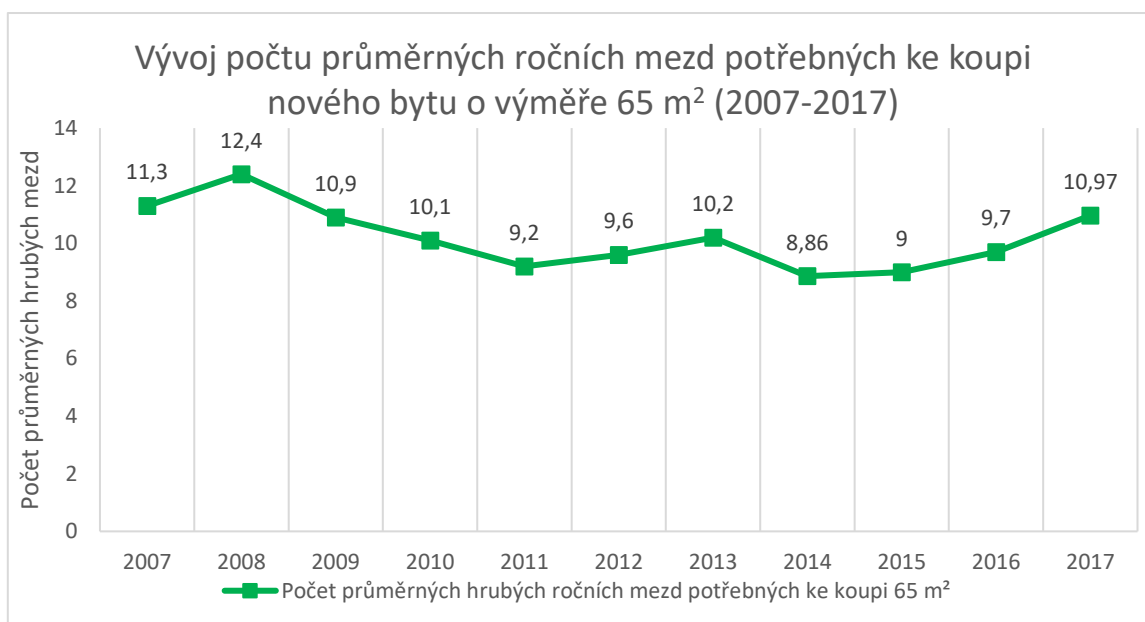
7.4.1 Vývoj nabídkových cen nových bytů a finanční dostupnost nového bydlení

V tabulce porovnávám průměrnou nabídkovou cenu nových bytů a průměrnou měsíční a roční mzdu v Praze od roku 2007 do roku 2017. Tabulka poukazuje na finanční dostupnost nových bytů v hl. městě Praze. Z tabulky a grafu vyplývá, že v posledních letech dochází ke zhoršování finanční dostupnosti nového bydlení, a to i přes relativně významný nárůst průměrných mezd. Zatímco v roce 2015 bylo potřeba vynaložit na koupi průměrně drahého nového bytu o výměře 65 m² celkem 9,0 průměrných ročních hrubých mezd, tak v roce 2017 bylo nutné na tuto investici vynaložit 11 průměrných ročních hrubých mezd. V každém případě i přes nárůst průměrných hrubých mezd je současné bydlení pro pražskou populaci poměrně drahé.

V porovnání s mým developerským projektem, kde byl prodej bytových jednotek zahájen na přelomu mezi roky 2015/2016, bylo potřebné ke koupi v průměru 9,35 průměrných hrubých ročních mezd.

rok	Průměrná nabídková cena (volných) nových bytů v Kč/m ² v září daného roku	Průměrná měsíční mzda/roční hrubá mzda v Praze v Kč	Počet průměrných hrubých ročních mezd potřebných ke koupi 65 m ²
2007	56076,00	26.896/322.752	11,3
2008	65912,00	28.830/345.960	12,4
2009	60401,00	30.028/360.336	10,9
2010	57433,00	30.842/370.104	10,1
2011	52928,00	31.252/375.024	9,2
2012	59016,00	33.320/399.840	9,6
2013	60712,00	32.321/387.852	10,2
2014	54377,00	33.256/399.072	8,86
2015	57121,00	34.354/412.248	9,0
2016	63226,00	35.187/422.244	9,7
2017	75007,00	37.046/444.552	11,0

Tab. 17: Průměrná nabídková cena [Zdroj: Český statistický úřad]



Graf 4: Počet průměrných ročních mezd [Zdroj: Český statistický úřad, zpracování vlastní]

7.4.2 Cena nových volných bytů v závislosti na lokalitě v Praze

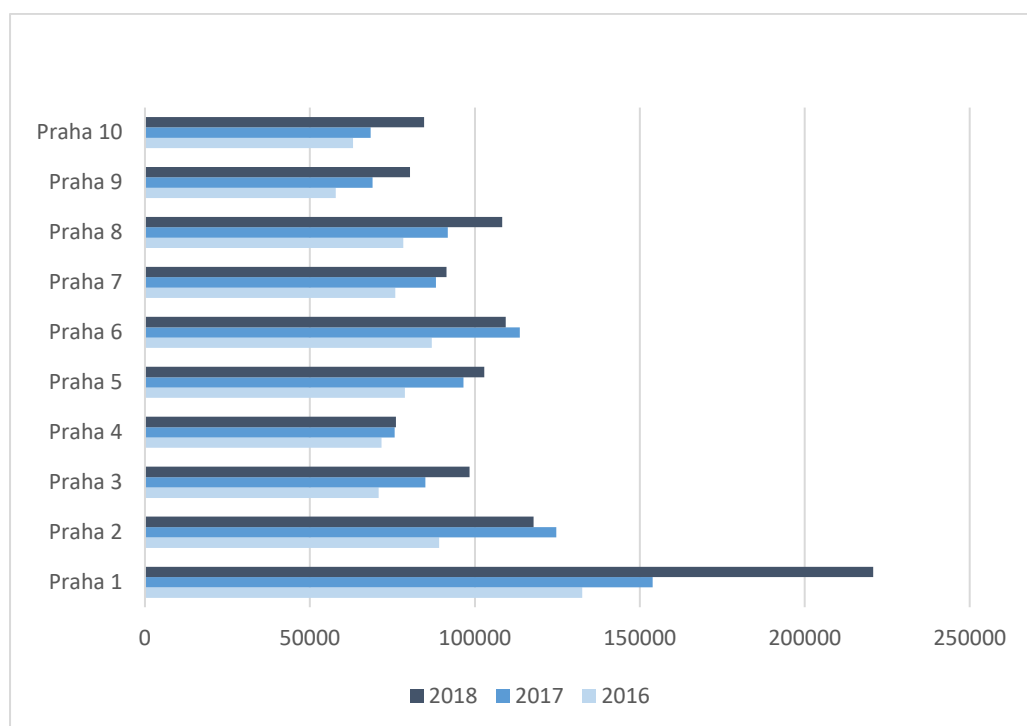
Mezi hlavní kritéria na celkovou cenu developerského projektu je jeho lokalita, přičemž kromě kvality urbánního a přírodního prostředí a dostupnosti veškeré infrastruktury sehrává velmi důležitou roli vzdálenost bytového projektu od centra hlavního města.

Na grafu poukazují na vývoj růstu cen v dané pražské lokalitě. Po srovnání cen pražských bytů v závislosti na lokalitě mezi lety od dubna 2016 do dubna 2018 je z grafů zřejmé, že nejdražší nové byty jsou nabízeny v rámci projektů lokalizovaných ve středu města a naopak, že nejlevnější nové byty lze pořídit výhradně v okrajové části města, které jsou od centra vzdálenější. Zabývám se městskými částmi Prahy 1 až Prahy 10. Ve srovnání v průměrné nabídkové ceně bytu za m² za rok 2016 je rozdíl 69.400 Kč, za rok 2017 je rozdíl 85.484 Kč a za rok 2018 je rozdíl 136.100 Kč. Z grafu je také patrné, že ceny v centru neustále drasticky stoupají. Nejlevněji lze nakoupit za rok 2018 v Praze 4, kde je rozdíl oproti Praze 1 až 144.600 Kč/ m².

Řešený developerský projekt, který se nachází v Praze 9, je za rok 2016 v průměru za rok 2016 oproti Praze 1, dostupnější ke koupi o 74.700 Kč. V roce 2017 je to 84.849 Kč a v roce 2018, u kterého uvažuji do dubna o 140.400 Kč. Lze tedy konstatovat, že prodejní cena mezi těmito částmi Prahy stále roste.

Část Prahy	2016	2017	2018
Praha 1	132.500 Kč	153.873 Kč	220.700 Kč
Praha 2	89.200 Kč	124.717 Kč	117.800 Kč
Praha 3	70.800 Kč	84.982 Kč	98.400 Kč
Praha 4	71.700 Kč	75.717 Kč	76.100 Kč
Praha 5	78.800 Kč	96.576 Kč	102.900 Kč
Praha 6	89.00 Kč	113.660 Kč	109.400 Kč
Praha 7	75.900 Kč	88.189 Kč	91.400 Kč
Praha 8	78.300 Kč	91.785 Kč	108.300 Kč
Praha 9	57.800 Kč	69.024 Kč	80.300 Kč
Praha 10	63.100 Kč	68.389 Kč	84.600 Kč

Tab. 18: Cena v závislosti na lokalitě [Zdroj: Deloitte]

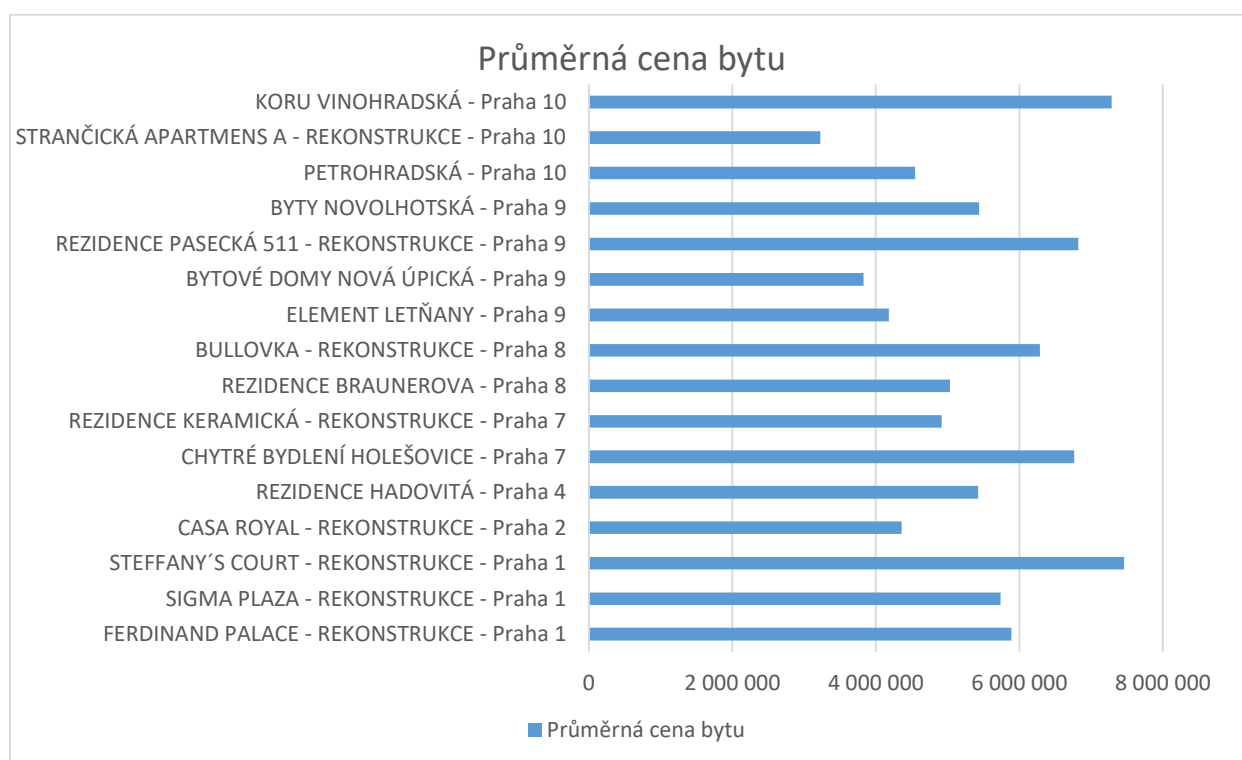


Graf 5: Cena bytu v závislosti na lokalitě [Zdroj: Deloitte, zpracování vlastní]

7.5 BUDOUCÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PŘIPRAVENÉ K VÝSTAVBĚ

Provedl jsem výběr 18 developerských projektů, které nejsou dokončeny, ale prodej bytových jednotek už je nyní zahájen. Většina bytů už je nyní prodána. Zaměřuji se především na projekty v Praze a jeho okolí. U každého projektu je uvedena minimální, průměrná a maximální cena bytu. Veškeré informace o budoucích projektech jsem vložil do přílohy č. 2.

V grafu uvažuji s průměrnou cenou za byt. Nejvyšší cena za bytovou jednotku bude na Praze 1, kde je průměrná cena 7.461.871 Kč. V porovnání s developerským projektem na Zeleném Městě, kde byla průměrná cena bytu 5.247.552 Kč, je to více o 2.214.319 Kč. Naopak k nejlevnějším projektům z mého výběru bude patřit Strančická na Praze 10, kde kupující zaplatí za bydlení v průměru 3.225.333 Kč a oproti Zelenému Městu o 2.022.219 Kč méně. Lze tedy konstatovat, že výstavba bytového domu č. 18 zapadá do průměru těchto projektů.



Graf 6: Cena bytu budoucího developerského projektu [Zdroj: Prague's real estate market, zpracování vlastní]

ZÁVĚR

Hlavním cílem mé diplomové práce bylo vypracování návrhu realizace developerského projektu v Praze a specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po jeho dokončení. Pro diplomovou práci jsem využil již realizovaný projekt od developerské společnosti Daramis.

Teoretická část se zabývá popsáním charakteristiky developerských projektů, jejich fázemi, hlavního možnými riziky, způsoby financování a studií proveditelnosti, která je důležitou součástí každého projektu. V praktické části se zabývám konkrétním developerským projektem pražské developerské společnosti Daramis, působící především v pražském kraji a jejich developerským projektem, kterým je výstavba 2. etapy Zeleného Města v Praze 9, kde podrobně řeším a popisuji výstavbu posledního bytového domu č. 18. Bytový dům zahrnuje 60 bytových jednotek, 64 parkovacích stání v prostorách podzemních garáží. Byla popsána přípravná fáze developerského projektu, kde byla vybrána projekční firma. Charakterizoval jsem jednotlivé části výstavby 1. a 2. etapy. Územní řízení a stavební povolení se vztahovalo už na 1. etapu. V 2. etapě jsem popisoval výstavbu posledního bytového domu, který byl realizován v roce 2017. Uvádím zde i potřebnou SWOT analýzu, harmonogram projektu, možná rizika projektu a zabývám se financováním developerského projektu, kde developer převážně čerpal pomocí bankovního úvěru. Dále uvádím jeho výnosnosti, která lehce přesahovala 60 %.

V praktické části dále analyzuji developerské projekty v Praze. Zabývám se vývojem nabídky, kde největší nárůst bytové výstavby byl v roce 2015, pak následovala její stabilizace. Vývoj poptávky s příznivým ekonomickým vývojem stále roste. Zjistil jsem, že průměrná cena za m² nepatrně roste, i když počet prodaných bytů v daném období klesá. Jako dalším řešeným bodem byl vývoj cen nových bytů. V tomto bodě řeším finanční dostupnost a závislost na lokalitě v Praze. Analýza potvrdila výrazný nárůst cen nových bytů v Praze. U vývoje nabídkových cen bytů a jeho finanční dostupností jsem porovnával kolik průměrných hrubých ročních mezd, by bylo nutno pro koupi bytu o velikosti 65 m². Mezi hlavní kritéria na cenu patří lokalita. Po srovnání cen v závislosti na lokalitě je zřejmé, že nejdražší byty jsou nabízeny v rámci projektů ve středu města. Zabýval jsem se částmi Praha 1 až Praha 10. Ve srovnání průměrné ceny bytu za m² za rok 2017 je rozdíl 85.484 Kč. Oproti řešenému projektu, který se nachází v Praze 9, je za rok 2017 o 87.849 Kč levnější. V posledním bodě mé diplomové práce jsem vybral 18 budoucích projektů, u kterých jsem určil jejich průměrnou cenovou nabídku a porovnal s bytovým domem na Zeleném Městě. Dle porovnání mohu konstatovat, že bytový dům zapadá do průměru mezi pražskými developerskými projekty.

Výraznějšímu nárůstu rezidenční výstavby brání především nedostatečná připravenost developerských projektů, která úzce souvisí se značnou délkou, komplikovaností nezbytných povolovacích procesů v rámci územního a stavebního řízení. Jedním z příslibů na zrychlení procesu povolování staveb je novela stavebního zákona, která byla schválena a nabyla účinnosti 1.ledna 2018.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9
- [2] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0
- [3] FOTR, Jiří. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada, 1995. ISBN 80-85623-20-x.
- [4] ZEMAN, Václav a Tomáš MELUZÍN. *Bankovníctví pro studijní obor realitní inženýrství: studijní text pro prezenční i kombinovanou formu studia*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 9788021440401.
- [5] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [6] VYSKOČIL, Vlastimil K. *Facility management: procesy a řízení podpůrných činností*. Praha: Professional Publishing, 2009. ISBN 978-80-86946-97-9.
- [7] SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. Praha: Grada, 2006. Expert (Grada). ISBN 80-247-1501-5.
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V platném znění od 1.1.2018.
- [9] KRAJČÍK, Vladimír. *Projektový management: příprava a řízení projektu*. Ostrava: Vysoká škola podnikání v Ostravě, 2006. ISBN 80-86764-57-5.
- [10] HROMADA, Eduard, Pavlína RÖDLOVÁ a Radka VAŠÍČKOVÁ. *Stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů a analýza realitního trhu*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-13-4.
- [11] HAČKAJLOVÁ, Ludmila, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Jaroslava TOMÁNKOVÁ. *Projektový management*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2013. ISBN 978-80-87839-00-3.
- [12] DOLANSKÝ, Václav, Vladimír MĚKOTA a Vladimír NĚMEC. *Projektový management*. Praha: Grada, 1996. ISBN 80-7169-287-5.]

- [13] *Počet developerských projektů* [online] 2018 [cit. 2018-04-8]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com>
- [14] *Informace o cenách bytů v Praze* [online] 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z: <https://www.praguerealestate.cz>
- [15] *Informace o průměrných hrubých mzdách v Praze* [online] 2018 [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [16] *Informace o průměrných bytových cenách v městských částí Prahy* [online] 2018 [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.org>
- [17] *Slovník realitních pojmů* 2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.ir-reality.cz/realitni-slovnicek/>
- [18] *Územní plán města* [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.iprpraha.cz>
- [19] *Property, asset, facility management* [cit. 2018-05-17]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/epc-energy-performance-contracting/7518-property-asset-nebo-facility-management>
- [20] Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [21] Vyhl. Hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany
- [22] Vyhl. Hlavního města Prahy č. 32/1999 s regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.
- [23] Vyhl.č. 26/1999 Sb. Hlavního města Prahy o obecných požadavcích na výstavbu v Hlavním městě Praze.
- [24] Vyhl. č. 398/2009 Sb., o počtu parkovacích míst v bytovém domě
- [25] Vyhl. č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou.
- [26] *Typy podnikatelských úvěrů* [cit. 2018-05-17]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/podnikatelske-uvery>
- [27] *Úvěrové financování developerských projektů* [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: <http://www.glatzova.com>

- [28] *Achour, Gabriel. Developerské projekty II. – realizace projektu* [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu>
- [29] *Projektové financování ČSOB* [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: <https://www.csobleasing.cz/tiskove-zpravy/vyhodne-projektove-financovani>
- [30] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.

Seznam tabulek

Tab. č. 1 – Legenda územního plánu [Zdroj: IPR Praha, zpracování vlastní]	52
Tab. č. 2 - Tabulka s parcelami [Zdroj: Katastr nemovitostí]	57
Tab. č. 3 - Členění 2. etapy [Zdroj: Projektová dokumentace]	59
Tab. č. 4 - Kapacity stavby [Zdroj: Projektová dokumentace]	60
Tab. č. 5 - Podlažnost [Zdroj: Projektová dokumentace]	61
Tab. č. 6 - Dispozice bytů [Zdroj: Developer Daramis]	64
Tab. č. 7 - Průměrné ceny bytů [Zdroj: Developer Daramis]	64
Tab. č. 8 - SWOT analýza [Zdroj: Vlastní zpracování]	72
Tab. č. 9 - Dokumenty pro žádost o úvěr [Zdroj: Úvěrové financování, FIO banka]	73
Tab. č. 10 - Výnosy z prodeje [Zdroj: Investor developerského projektu]	74
Tab. č. 11 - Ostatní náklady [Zdroj: Investor developerského projektu]	74
Tab. č. 12 - Celkové náklady + zisk [Zdroj: Investor developerského projektu]	74
Tab. č. 13 - Harmonogram projektu [Zdroj: Developer Daramis]	76
Tab. č. 14 - Počet developerských projektů [Zdroj: Český statistický úřad]	78
Tab. č. 15 - Průměrná cena a počet prodaných bytů [Zdroj: Delloite]	79
Tab. č. 16 - Vývoj počtu developerských projektů [Zdroj: Delloite]	80
Tab. č. 17 - Průměrná nabídková cena [Zdroj: Český statistický úřad]	81
Tab. č. 18 - Cena v závislosti na lokalitě [Zdroj: Delloite]	83

Seznam grafů

Graf 1 Počet developerských projektů [Zdroj: Český statistický úřad]	77
Graf 2 Počet prodaných bytů [Zdroj: Deloitte]	79
Graf 3 Počet developerských projektů [Zdroj: Deloitte]	80
Graf 4 Počet průměrných ročních mezd [Zdroj: Český statistický úřad]	82
Graf 5 Cena bytu v závislosti na lokalitě [Zdroj: Deloitte]	83
Graf 6 Cena bytu budoucího developerského projektu [Zdroj: Prague's real estate market]	84

Seznam obrázků

Obr. č. 1 – Základny projektového managementu [Zdroj: Alena Svozilová]	12
Obr. č. 2 – Fáze developerského projektu [Zdroj: Josef Valach]	16
Obr. č. 3 – Strategie FM [Zdroj: Vlastimil K. Vyskočil]	24
Obr. č. 4 – Účastníci Developerského projektu [Zdroj: Vlastní zpracování]	26
Obr. č. 5 – Tradiční development [Zdroj: Bankovníctví, Ing. Václav Zeman]	34
Obr. č. 6 – Flexibilní development [Zdroj: Bankovníctví, Ing. Václav Zeman]	35
Obr. č. 7 – Schéma projektové společnosti [Zdroj: Projektové financování ČSOB]	38
Obr. č. 8 – Magický trojúhelník investování [Zdroj: Prague stock exchange]	41
Obr. č. 9 – Mapa hl. města Prahy [Zdroj: Český statistický úřad]	48
Obr. č. 10 – Zelené Město, obě etapy ZM [Zdroj: Seznam mapy]	50
Obr. č. 11 – Územní plán hl. města Prahy [Zdroj: IPR Praha]	52
Obr. č. 12 – Situace dopravy [Zdroj: Projektová dokumentace]	54
Obr. č. 13 – Koordinační situace stavby [Zdroj: Projektová dokumentace]	55
Obr. č. 14 – Informace o pozemku, platnost k 20.5.2018 [Zdroj: Katastr nemovitostí]	58
Obr. č. 15 – Situační výkres bytové výstavby 2. etapy Zeleného Města [Zdroj: Projektová dokumentace]	59
Obr. č. 16 – Pohled na výstavbu bytových domů 2. etapy ZM [Zdroj: Developer Daramis]	61
Obr. č. 17 – Vizualizace mezi domy výstavby 2. etapy [Zdroj: Developer Daramis]	62
Obr. č. 18 – Situační výkres řešeného objektu [Zdroj: Projektová dokumentace]	63
Obr. č. 19 – Vizualizace obývacího pokoje v 1.NP [Zdroj: Developer Daramis]	64
Obr. č. 20 - Vizualizace obývacího p. s kuchyní [Zdroj: Developer Daramis]	65
Obr. č. 21 - Vývoj úrokové sazby [Zdroj: Hypoindex]	78

Seznam zkratek

DP	Developerský projekt
ÚP	Územní plán
SP	Studie proveditelnosti
ZM	Zelené Město
GD	Generální dodavatel
AD	Autorský dozor
FM	Facility management
FS	Feasibility study

Přílohy

Příloha č. 1 Celkové ceny bytů developerského projektu (Zdroj: Společnost Daramis, zpracování vlastní)

Číslo bytu	Podlaží	Typ	Obytná plocha(m ²)	Terasy, balkony(m ²)	Kupní cena za m ²	Cena v Kč/m ²
01	1	4+kk	116,26	35,59	7 913 120,64 Kč	68 064,00 Kč
02	1	2+kk	64,7	19,56	4 462 359,00 Kč	68 970,00 Kč
03	1	2+kk	63,7	7,76	4 393 389,00 Kč	68 970,00 Kč
04	1	2+kk	49,34	7,95	3 402 979,80 Kč	68 970,00 Kč
10	2	2+kk	49,16	7,75	3 390 565,20 Kč	68 970,00 Kč
05	2	2+kk	47,96	15,03	3 307 801,20 Kč	68 970,00 Kč
06	2	1+kk	41,33	17,98	2 639 540,45 Kč	63 865,00 Kč
07	2	3+kk	84,52	6,56	5 487 883,60 Kč	64 930,00 Kč
08	2	3+kk	75,74	7,21	4 917 798,20 Kč	64 930,00 Kč
09	2	1+kk	37,73	6,96	2 409 626,45 Kč	63 865,00 Kč
11	3	2+kk	56,48	6,12	3 895 425,60 Kč	68 970,00 Kč
12	3	1+kk	46,22	11,12	2 951 840,30 Kč	63 865,00 Kč
13	3	3+kk	88,89	6,37	5 771 627,70 Kč	64 930,00 Kč
14	3	4+kk	96,01	10,51	6 534 824,64 Kč	68 064,00 Kč
15	3	1+kk	37,67	6,96	2 405 794,55 Kč	63 865,00 Kč
16	3	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
17	4	2+kk	56,48	6,12	3 895 425,60 Kč	68 970,00 Kč
18	4	1+kk	46,22	11,12	2 951 840,30 Kč	63 865,00 Kč
19	4	3+kk	88,89	6,37	5 771 627,70 Kč	64 930,00 Kč
20	4	4+kk	96,01	10,51	6 534 824,64 Kč	68 064,00 Kč
21	4	1+kk	37,67	6,96	2 405 794,55 Kč	63 865,00 Kč
22	4	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
23	5	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
24	5	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
25	5	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
26	5	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč
27	5	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
28	5	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
29	6	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
30	6	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
31	6	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
32	6	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč
33	6	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
34	6	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
35	7	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
36	7	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
37	7	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
38	7	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč
39	7	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
40	7	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
41	8	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
42	8	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
43	8	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
44	8	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč

45	8	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
46	8	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
47	9	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
48	9	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
49	9	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
50	9	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč
51	9	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
52	9	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
53	10	2+kk	60,92	6,12	4 201 652,40 Kč	68 970,00 Kč
54	10	3+kk	74,67	11,12	4 848 323,10 Kč	64 930,00 Kč
55	10	2+kk	62,31	7,45	4 297 520,70 Kč	68 970,00 Kč
56	10	4+kk	95,97	10,51	6 532 102,08 Kč	68 064,00 Kč
57	10	1+kk	37,54	6,97	2 397 492,10 Kč	63 865,00 Kč
58	10	2+kk	56,54	5,66	3 899 563,80 Kč	68 970,00 Kč
59	11	4+kk	144,67	61,57	9 846 818,88 Kč	68 064,00 Kč
60	11	4+kk	133,92	42,05	9 115 130,88 Kč	68 064,00 Kč

Příloha č.2 Budoucí developerské projekty a jejich průměrné ceny (Zdroj: Prague's real estate market, zpracování vlastní)

Projekt a developer			Poloha			Cena za prodej bytu			Cena za garáž	Cena za sklep
Název projektu	Developer	Část Prahy	Poloha	Počet bytů	Min	Průměrná	Max	Průměrná	Průměrná	
FERDINAND PALACE - REKONSTRUKCE	FERDINAND PALACE	1	Nové Město	60	3 821 000	5 892 186	12 729 000	745 000	77 000	
SIGMA PLAZA - REKONSTRUKCE	ACORD INVEST	1	Nové Město	55	3 639 000	5 737 985	8 496 000	750 000	77 000	
STEFANÝS COURT - REKONSTRUKCE	ACORD INVEST	1	Nové Město	35	2 480 000	7 461 871	34 827 000	750 000	77 000	
CASA ROYAL - REKONSTRUKCE	ACORD INVEST	2	Vinohrady	27	2 490 000	4 357 292	5 396 000	750 000	77 000	
REZIDENCE HADOVITÁ	METROSTAV DEVELOPMENT	4	Michle	33	3 901 986	5 425 095	9 623 204	350 900	77 000	
CHYTRÉ BYDLENÍ HOLEŠOVICE	TRIGEMA	7	Holešovice	32	3 740 065	6 765 411	13 180 104	465 000	130 308	
REZIDENCE KERAMICKÁ - REKONSTRUKCE	ARCHA BUILDING	7	Bubeneč	30	3 317 000	4 915 400	7 541 000	420 000	77 000	
REZIDENCE BRAUNEROVA	MAX GROUP	8	Libeň	14	3 390 000	5 032 250	6 490 000	255 000	77 000	
BULOVKA - REKONSTRUKCE	BYTOVÉ DRUŽSTVO CHLUMČANSKÉHO	8	Libeň	22	4 267 000	6 285 361	8 290 000	365 000	77 000	
ELEMENTI LEŇANY	GEOSAN DEVELOPMENT	9	Leňany	93	3 544 477	4 183 016	5 819 449	385 000	58 564	
BYTOVÉ DOMY NOVÁ ÚPICKÁ	GALSTIAN & GALSTIAN	9	Dolní Počernice	3	2 290 762	3 828 289	4 889 436	253 000	101 200	
REZIDENCE PASECKÁ 311 - REKONSTRUKCE	SOUKROMÝ INVESTOR	9	Hosťovice	3	4 990 000	6 823 333	9 490 000	275 000	81 667	
BYTY NOVOLHOŤSKÁ	QNDOMOV	9	Újezd nad Lesy	4	4 580 000	5 441 063	6 814 251	145 000	145 000	
PETROHRADSKÁ	CENTRAL GROUP	10	Vršovice	79	2 945 236	4 545 281	11 211 536	365 000	121 000	
STRANČICKÁ APARTMENS A - REKONSTRUKCE	LIVING GROUP	10	Strážnice	18	2 450 000	3 225 333	4 680 000	275 000	175 000	
KORU VINOHRADSKÁ	YIT	10	Strážnice	59	3 241 918	7 286 176	16 546 147	435 600	121 000	